

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique relative la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mauran.

Du jeudi 31 octobre 2024 au jeudi 28 novembre 2024



Mairie de Mauran

Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur (16 pages) 11 annexes

Destinataires :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
- Monsieur le Maire de Mauran

20 décembre 2024
Patrick Perret, commissaire enquêteur

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Plan suivi

1- Rappel de l'objet de l'enquête publique	3
2- Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique	3-4
3- Analyse du projet de la modification et conclusions du commissaire enquêteur	5
4- Points en faveur du projet et points plus restrictifs	14-15
5- Avis motivé du commissaire enquêteur	16

1- Rappel de l'objet de l'enquête publique (EP).

L'EP porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 avril 2013.

Dans ce cadre, la commune de Mauran souhaite faire évoluer son PLU de la façon suivante :

- Revoir les modalités d'aménagement de la zone à urbaniser pour tenir compte de l'absence du réseau d'assainissement collectif à proximité à court terme, fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU,
- Intégrer les principes du nouveau schéma d'assainissement dans ce PLU,
- Affiner et compléter les règles en zone inondable,
- Modifier le règlement écrit, notamment pour faire évoluer les règles concernant les annexes,
- Faire évoluer les règles pour les constructions isolées et supprimer le pastillage (secteurs Ah et Nh),
- Effectuer divers ajustements du règlement écrit dont la mise à jour des références juridiques,
- Définition d'emplacements réservés en fonction de nouveaux besoins identifiés,
- Améliorer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques (trame verte et bleue).

2- Conclusions sur le déroulement de l'EP.

Le conseil municipal de la mairie de Mauran a prescrit la modification n°1 du PLU de Mauran par l'arrêté n°18 du 20/12/2022 (annexe 3) qui modifie l'arrêté du 11/05/2021.

Le maire de Mauran a prescrit l'EP sur le projet de modification n°1 du PLU de Mauran par l'arrêté n°20 du 8/10/2024 (annexe 2).

Le CE a été désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse par la décision du 29/08/2024, enquête enregistrée sous le numéro E24000123/31 (annexe 1).

L'organisation de l'EP a été réalisée en concertation avec le maire de Mauran lors de deux réunions préparatoires qui se sont déroulées à la mairie. Une visite des lieux a eu lieu lors d'une de ces réunions et une reconnaissance *in situ* d'un nouvel emplacement réservé souhaité par la mairie dans le cadre de cette modification du PLU a été réalisée le 28/11/2024 par le CE dans le cadre d'une permanence.

L'information du public a été faite :

- De façon réglementaire dans deux journaux, la Dépêche du Midi (Edition Toulouse, Haute-Garonne) les 15/10/2024 et 5/11/2024 et Le Petit Journal (Haute-Garonne) les 10/10/2024 et 7/11/2024 (annexe 4).
- Par affichage sur des différents sites de la commune, porte d'entrée de la mairie, de l'église, de la salle des fêtes, sur les différents accès routiers à l'entrée du village, D83, D83 bis, D62 et D62 bis (annexe 6).
- Par le site internet de la commune.

Conclusion du CE

La publicité de l'EP a été réalisée conformément à la réglementation. Les moyens mis à la disposition du public pour prendre connaissance du dossier, rencontrer le commissaire enquêteur ou déposer des observations étaient tout à fait satisfaisants.

Les 3, chacune d'une durée de 3 heures, décidées en concertation avec monsieur le maire se sont déroulées à la mairie de Mauran les 31/10, 12/11 et 28/11/2024.

Lors des 3 permanences, quatre personnes, dont un couple, résidant dans la commune de Mauran, se sont présentées au CE. Ces différentes personnes requéraient simplement de l'information sur le projet de modification du PLU ne nécessitant pas une réponse autre que celles apportées par le commissaire enquêteur lors de ces échanges.

Aucune personne n'a contesté le projet ou remis en cause un des aspects du dossier concerné. La fréquentation du public a été très faible durant les permanences. De même, personne ne s'est manifesté par écrit ou sur le site de la mairie.

Le tableau ci-dessous retrace les visites et les dépôts d'observations.

	Nbre de visites	Entretiens avec le CE lors des permanences	Observations sur le registre	Observations sur le mail dédié	Observations adressées directement à la mairie
31/10/2024	2	2	2	0	0
12/11/2024	0	0	0	0	0
28/11/2024	1	1	1	0	0
Total	3	3	3	0	0

Conclusion du CE sur le déroulement de l'enquête

En synthèse, l'enquête publique s'est déroulée dans le strict respect des dispositions réglementaires et la très faible fréquentation ne résulte absolument pas d'une lacune dans l'information du public.

Le manque de participation observé tient sans doute au contenu de la modification proposée qui avait sûrement une implication limitée sur les propriétaires.

Cette EP s'est déroulée dans d'excellentes conditions et dans un très bon climat. Je tiens à remercier monsieur le maire d'avoir toujours répondu avec courtoisie, efficacité et diligence aux demandes que je lui ai très régulièrement adressées tout au long de l'enquête.

3- Analyse du projet de la modification et conclusion du CE.

31- Fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de St Martin.

De quoi s'agit-il ?

La zone 1AU de Saint-Martin se situe à un peu plus de 200 mètres à l'ouest du village, le long de la RD62. Lors de l'approbation du PLU actuellement en vigueur cette zone 1AU était située en dehors du zonage d'assainissement collectif.

Depuis, ce schéma directeur d'assainissement collectif a été approuvé le 28/09/2021 et cette zone a été intégrée au zonage d'assainissement collectif.

Toutefois, le raccordement n'est envisageable que via une extension du réseau d'assainissement sur 230 mètres linéaires.

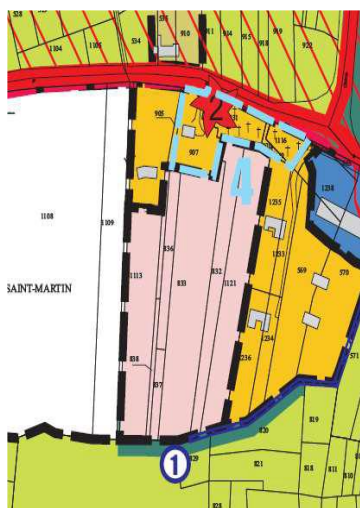
Cette extension n'étant pas programmée à court terme, envisagée au mieux après 2026 par le SMEA Réseau 31, la commune souhaite reverser cette zone 1AU en AU0, zone à urbaniser fermée à l'urbanisation.

La commune s'appuie sur l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui précise que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Par ailleurs, la commune souhaite réaliser un léger ajustement de la délimitation de la zone pour tenir compte du jardin d'agrément de la construction, sise, parcelle 1113 ; ce dernier est alors classé en zone UB, au même titre que la maison d'habitation.

Le règlement écrit est modifié en conséquence afin de supprimer la zone 1AU et de créer la zone AU0. La zone AU0 n'autorise aucune nouvelle implantation de constructions à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

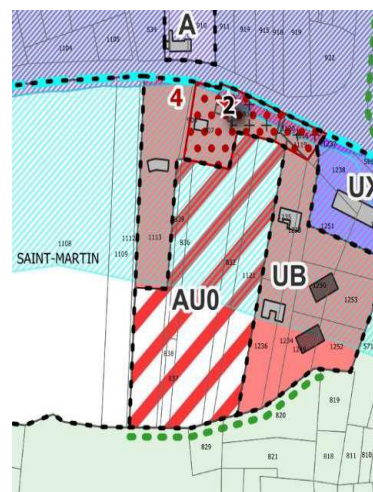
L'urbanisation de la zone AU0 est toujours envisageable dans le futur mais nécessitera une modification ou une révision du PLU.



Zone 1AU dans PLU en vigueur



Vue aérienne



Zone AU0 dans modification du PLU

Analyse du CE

Lors des 3 permanences tenues par le CE, personne n'est venu évoquer ce sujet qui n'a soulevé aucun commentaire.

De même, aucun PPA n'a émis un avis contraire à cette modification.

Le conseil municipal ne souhaite pas une urbanisation de cette zone, à court et moyen terme, qui pourra cependant toujours être réalisée dans l'avenir, lorsque l'intégration au réseau d'assainissement le permettra mais qui nécessitera alors une modification ou une révision du PLU.

Cette urbanisation est d'autant moins souhaitée qu'elle représenterait pour la commune une charge financière importante comme le précise l'analyse économique figurant en annexe 11.

Ce projet, passage de zone 1AU en zone AU0, vise à préserver cette zone qui va rester agricole comme c'est le cas actuellement.

Concernant le léger ajustement de la délimitation de la zone, le maire de la commune précise : *Que cette parcelle est utilisée pour les chevaux du propriétaire concerné. Afin de tenir compte de la présence d'un hangar, de lui permettre d'éventuels aménagements et la construction d'annexes aux abords de sa maison, sans pour autant aller consommer de l'espace agricole, la partie en zone U a été agrandie de manière mesurée.*

Par ailleurs, le classement en zone AU de cette partie de parcelle constitue une incohérence du PLU actuel car le schéma de l'OAP ne l'inclue pas dans le projet d'aménagement.

Conclusion

En raison des éléments d'analyse évoqués ci-dessus, le CE estime que la proposition de modification de PLU souhaitée par la commune, fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de St Martin, est pertinente. Dans ce cas, les parcelles conservent leur usage agricole actuel et l'équilibre financier de la commune n'est pas mis en péril.

32- Intégrer les principes du nouveau schéma d'assainissement dans le PLU.

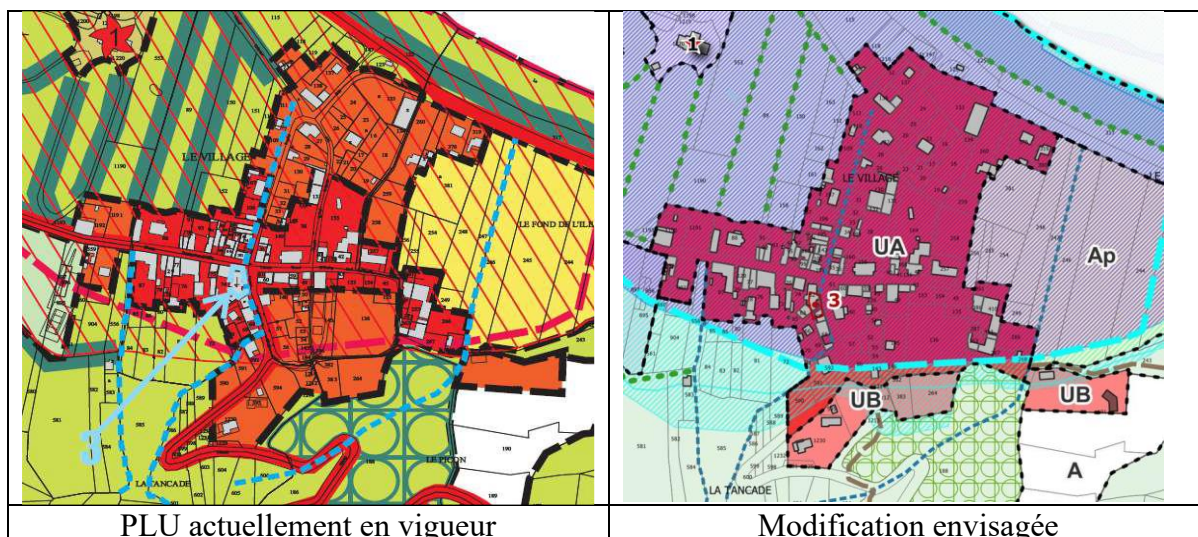
De quoi s'agit-il ?

Le but de cette modification est d'intégrer les dispositions du nouveau schéma directeur d'assainissement, approuvé le 28/09/2021 à l'issue d'une enquête publique, et donc d'actualiser certaines dispositions de l'actuel PLU.

Actuellement, la zone UA, qui correspond à l'unité urbaine historique de la commune, est divisée en deux sous-secteurs :

- Une zone UAa, desservie par l'assainissement collectif,
- Une zone UAb, en assainissement autonome.

Dans un souci de cohérence, les Elus souhaitent ne maintenir **qu'une seule zone UA** en imposant un raccordement au réseau public d'assainissement, excepté si ce dernier est absent.



Analyse du CE

C'est pendant le dernier mandat de monsieur le maire Jean Dinnat (2008-2014) que les premières réunions et esquisses du futur réseau d'assainissement des eaux usées de Mauran ont été initiées avec le maître d'œuvre du chantier mais aussi fournisseur historique des eaux de Mauran, Réseau31.

Depuis, le projet de raccordement a été approuvé à l'issue d'une enquête publique le 28/09/2021, il figure sur le site internet de la mairie, accessible à tous les habitants.

Le public rencontré au cours des 3 permanences était parfaitement au courant de ce projet, y compris des implications financières liées aux travaux de raccordement que cela allait nécessiter. De même, aucun PPA n'a émis un avis contraire à cette modification.

L'acquisition par Réseau 31 du terrain permettant la future construction de la station d'épuration est actuellement en attente de signature auprès du notaire concerné.

Le projet visant à intégrer les principes du nouveau schéma d'assainissement dans le PLU est cohérent, le règlement est modifié dans ce sens.

Conclusion

Le CE estime qu'il apparaît désormais cohérent de faire figurer les principes du nouveau réseau d'assainissement dans le futur PLU d'autant que le projet a été approuvé en 2021 et que les habitants de Mauran sont parfaitement au courant, y compris des implications financières qui les impacteront lors de l'échéance.

33- Compléter et affiner les règles en zone inondable.

De quoi s'agit-il ?

Afin de mieux prendre en compte le risque inondation sur le territoire, des compléments sont apportés sur le nouveau règlement graphique et dans le règlement écrit.

Concernant le règlement graphique, les zones d'aléa issues des différentes études disponibles que sont la cartographie informative des zones inondables de la DREAL, le plan des surfaces

submersibles ou encore l'étude hydro géomorphologique de la DDT sont reportées en différenciant les zones d'aléa faible à moyen et les zones d'aléa fort.

En parallèle, le règlement écrit est complété afin d'apporter des prescriptions dans les dispositions générales ainsi que dans toutes les zones du PLU concernées par le risque inondation.

Dans les dispositions générales, il est notamment mentionné que les piscines pourront être autorisées en zone inondable moyennant certaines dispositions particulières : margelles situées au niveau du terrain naturel, marquage de l'ouvrage visible au-dessus des plus hautes eaux connues PHEC (datant de 1875) délimitant l'emprise au sol de la piscine.

Analyse du CE

Ce sujet n'a suscité aucune réaction, ni de l'ensemble des PPA, ni de la part du public rencontré au cours des 3 permanences du CE.

Le nouveau règlement graphique est nettement enrichi grâce aux différentes études que sont notamment la prise en compte de la cartographie informatique des zones inondables qui permet de différencier visuellement les zones d'aléa faible, moyen ou fort.

Ces dispositions précisent et complètent les règles en vigueur dans les différentes zones inondables, elles permettent notamment la construction de piscines en zone inondable sous réserve de règles et de dispositifs techniques appropriées.

Conclusion

Les travaux menés par la DREAL permettent d'avoir une vue beaucoup plus précise des différentes zones inondables en les différenciant, zones d'aléa faible à moyen et les zones d'aléa fort.

Cela enrichit le nouveau règlement graphique qui est nettement plus précis car il permet aux habitants de la commune de mieux visualiser les risques auxquels ils pourraient être confrontés en fonction de l'intensité d'une éventuelle inondation. Les PPA n'ont fait part d'aucune observation contradictoire à cet aspect du projet. Le CE estime que la modification proposée est particulièrement bénéfique pour la commune.

34- Evolution des dispositions sur les annexes.

De quoi s'agit-il ?

L'article de la zone UA, tel que rédigé dans le règlement écrit du PLU en vigueur, ne permet aucune construction nouvelle dans les secteurs concernés par le risque inondation ; de fait, les annexes et les piscines sont interdites ce qui limite considérablement les possibilités d'évolutions des constructions existantes situées dans ces zones.

Les Elus de la commune ont donc souhaité modifier le règlement écrit pour autoriser les annexes et les piscines en zone UA.

Les précisions apportées au règlement écrit, concernant les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions particulières dans les secteurs soumis au risque inondation, permettent de répondre à cette évolution.

Analyse du CE

La commune souhaite modifier le règlement écrit pour autoriser la construction d'annexes et de piscines en zone UA pour tenir compte des souhaits des habitants possédant des constructions dans ces zones. Cela semble envisageable sous réserve de respecter les aménagements adaptés à ce type de situation qui figurent dans le règlement écrit.

Les PPA n'émettent aucune restriction à cette proposition et ce sujet n'a pas été évoqué par le public participant aux 3 permanences de cette EP.

Conclusion

Cette mesure devrait permettre aux habitants de Mauran vivant en zone inondable d'avoir toutefois la possibilité, sous certaines conditions bien précisées dans le règlement, de pouvoir posséder une piscine ce qui est un facteur d'attractivité de la commune permettant notamment d'accueillir de nouveaux habitants dans le futur.

Cette mesure n'a appelé aucune remarque des PPA ni du public lors des 3 permanences du CE.

35- Evolution des règles pour les constructions isolées (secteurs Ah et Nh) et supprimer le pastillage.

De quoi s'agit-il ?

La loi ALUR a supprimé la possibilité de créer des « pastilles » dans les PLU, l'objectif étant ainsi d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone A ou N, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 a ensuite modifié certaines dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L.151-12 afin de gérer le bâti existant en zone A et N via la possibilité offerte d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitation.

Le projet de règlement précise notamment, concernant la zone d'implantation, que les annexes devront être implantées dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point de la façade de la construction d'habitation.

Par ailleurs, concernant les conditions d'emprise et de densité, une superficie maximum de 50 m² de surface de bassin pour la piscine et de 100 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes est proposée.

Conformément à ces évolutions, la commune souhaite actualiser son PLU en supprimant les zones Ah et Nh et en les reclassant en zone A ou en zone N selon la vocation des terrains environnants.

Dans le nouveau règlement écrit, ces évolutions se traduisent, dans les paragraphes dédiés au « emprises au sol » des zones A et N (articles A-9 et N9) où il est précisé :

« L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une surface de plancher supplémentaire de 50 m².

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes (hors piscine) et à 50 m² de surface de bassin pour les piscines. »

Analyse du CE

Ces modifications sont liées à la mise en application des deux nouvelles lois (ALUR et celle pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) qui, d'une part, supprime la possibilité de créer des « pastilles » dans les PLU et, d'autre part, offre la possibilité d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitation en zone A et N.

Ce sujet n'a pas été abordé par le public ayant rencontré le CE lors de ses 3 permanences.

Concernant les avis des PPA, ce sujet est abordé par seulement 3 organismes, le CDPENAT, la DDT31 et la CA :

Le CDPENAF émet un avis **défavorable** au projet en rappelant certaines dispositions :

- La surface de plancher des extensions doit être limitée à 30% supplémentaire avec un maximum au total de 200 m² au total, la commune proposant 250 m².
- La surface de plancher et emprise au sol des annexes doivent être limitée à 50 m² la commune proposant 100 m².
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 m au faitage ; la commune a supprimé la hauteur de 4 m pour les annexes du PLU mais propose une hauteur maximale pour les habitations de 7 m à l'égout du toit.

La DDT31 émet un avis **favorable** au projet avec **une réserve** :

- Dans un souci de cohérence et d'homogénéité au niveau du département, la DDT31 demande à la commune d'ajuster les règles sur les extensions et annexes des habitations en zone A et N au plus près de celles préconisées par le CDPENAF.

La CA émet également un avis **favorable** au projet **sous réserve** que la commune revoie le règlement écrit afin d'être conforme à l'avis émis par le CDPENAF.

Le maire de la commune, en réponse à une question posée par le CE dans le PV de synthèse (annexe 9) précise :

Le choix d'aller au-delà des préconisations de la CDPENAF vient des particularités propres à la commune de Mauran.

En effet, nous sommes en milieu rural. Les habitants ont donc généralement au moins 2 voitures par foyer pour leurs déplacements quotidiens. Les terrains étant grands, ils ont aussi du matériel pour en assurer l'entretien.

Pour ces 2 raisons, il leur faut donc des annexes suffisamment grandes pour stocker l'ensemble. Dans les zones UA et UB (hors secteur inondable) l'emprise au sol n'est pas règlementée. (Pas plus que dans les zones Uh et Nh de la précédente version du PLU).

Afin d'être un peu plus égalitaire envers l'ensemble des habitants de la commune nous souhaitons maintenir les 100 m² d'emprise au sol prévus pour les zones A et N.

Afin de limiter l'impact dans ces zones, ces annexes doivent être implantées au maximum à 30 m de la construction principale.

Concernant les extensions, nous préférons donner la possibilité aux habitants de pouvoir augmenter la capacité d'accueil de leur maison, pour, par exemple accueillir d'autres membres de leur famille, plutôt que de devoir en créer une nouvelle. Cela qu'elle que soit la taille de leur maison, car certaines font déjà 200 m².

Dit autrement, nous préférons anthropiser un peu plus ce qui l'est déjà plutôt que de grignoter des espaces agricoles et naturels qui nous nourrissent ou qui rendent des services écosystémiques.

Concernant la hauteur des annexes, nous avons dans le bâti existant des annexes avec un étage et donc une hauteur supérieure à 4 m au faitage. Nous faisons donc le choix de maintenir cette possibilité par souci de cohérence et d'égalité.

Concernant les surfaces, le CE comprend parfaitement les raisons et l'argumentation du maire mais il paraît difficile, comme le souligne la DDT31, dans un souci d'homogénéité au niveau du département, de faire une exception pour cette commune sachant que ce département est composé de très nombreuses petites communes rurales confrontées à ces mêmes réalités (2 voitures par foyer, nécessité d'entreposer du matériel, grand terrain et grande maison...) qui ne font pas de la commune de Mauran une exception.

Conclusion

Concernant la suppression des zones Ah et Nh, le CE n'y voit pas d'objection.

En revanche, dans un souci d'équité au niveau national et lié au fait que la commune de Mauran ne présente pas de particularités propres, bien que les arguments du maire concernant les surfaces envisagées pour les annexes et extensions puissent être recevables, le CE estime qu'il faille respecter l'avis énoncé par le CDPENAF.

36- Ajustements de divers points du règlement écrit.

De quoi s'agit-il ?

Cette modification du PLU prend en compte les différentes mises à jour des références juridiques, tant dans les dispositions générales que dans les dispositions applicables à chaque zone.

Elles concernent principalement des articles dont la référence du code de l'urbanisme ou d'un autre code a été modifiée.

- Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en conséquence.
- Prise en compte de la loi ALUR qui a abrogé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la superficie minimale des constructions avec effet immédiat. Ces dispositions réglementaires contenues dans le PLU de Mauran n'étant donc désormais plus valables, le règlement écrit est donc modifié en conséquence en supprimant les règles des articles 5 et 14 dans toutes les zones.
- Reformulations de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB et par rapport aux limites séparatives.

- Suppression des règles concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin d'y apporter plus de souplesse.
- Rectification des règles concernant les espaces verts et plantations en zone agricole pour supprimer les dispositions relatives aux Espaces Bois Classés (EBC), aucun EBC n'étant identifié en zone agricole.

Analyse du CE

L'actualisation dans le projet des textes juridiques et des nouvelles dispositions applicables à chaque zone ne peut être que bénéfique pour le prochain PLU.

Conclusion

Ces aspects intégrant les modifications apportées notamment par la loi ALUR ont bien été pris en compte par la commune dans la modification de son PLU et dans le règlement écrit associé. Aucun de ces points n'a été évoqué lors des 3 permanences par le public ni par les différents PPA.

Le CE estime que cette modification permet de mettre en cohérence le futur PLU avec les références juridiques actualisées et, en cela, améliore la pertinence et la qualité de ce document.

37- Emplacements réservés (ER).

De quoi s'agit-il ?

Dans le cadre de cette modification, les évolutions envisagées concernent 3 ER :

- La suppression de l'ER n°1, inscrit dans le PLU actuel, initialement prévu comme cheminement destiné exclusivement aux piétons et aux cycles visant à relier le secteur 1AU au centre-bourg.
- La mise en place d'un nouveau ER n°1, par l'acquisition d'un sentier forestier, permettrait d'accéder, en véhicule, de la RD62 au vieux château de Mauran, actuellement en ruine, situé sur les hauteurs dominant la commune.
- La mise en place d'un ER n°2, à la sortie de Mauran, le long de la RD62, destiné à accueillir la future station d'épuration dans le cadre du projet d'assainissement conduit par Réseau 31 à horizon 2026/2027.

Analyse du CE

La suppression de l'ER n°1 inscrit dans le PLU actuel, est liée au fait que le conseil municipal ne souhaite pas une urbanisation de cette zone à court et moyen terme et veut classer cette zone en AU0. De plus, ce chemin n'existe pas, il serait donc à créer ce qui engendrerait des frais pour la commune dans une zone qu'elle ne souhaite pas urbaniser à court terme.

Le CE comprend la logique de la mesure envisagée par la mairie.

Le nouveau ER n°1 est souhaité par la commune car il permettrait un accès en véhicule jusqu'au vieux château de Mauran, notamment aux véhicules de secours et de pompiers qui ne peuvent pas accéder à ce site par un autre itinéraire. Toutefois, la première partie du chemin, à partir de RD62, est située sur un emplacement privé et l'actuel propriétaire a barré l'accès par un portail empêchant tout accès aussi bien aux véhicules qu'aux piétons.

Le CE comprend également le souhait de la commune mais estime qu'un droit de passage pour certains véhicules à définir (pompiers ou autres...) pourrait peut-être négocié avec le propriétaire de la partie privé du chemin concerné.

Enfin, le nouveau ER n°2 est justifié par la mise en place d'une station d'épuration dans le cadre du futur réseau d'assainissement à horizon 2026/2027. La mise en place de ce réseau d'assainissement et d'une station d'épuration permettra un traitement des eaux usées beaucoup plus efficace ce qui constituera un gain pour l'environnement.

Conclusion

La suppression de l'actuel ER n°1 peut se comprendre dans le cadre du passage de la zone concernée en AU0 lié à l'abandon par la commune d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court terme. De plus, cela engendrerait des frais actuellement non justifiés pour la commune.

Enfin ce cheminement ne serait pas optimal car situé le long d'un ruisseau, son accès n'est pas très aisé pour rejoindre le centre-bourg.

La création du nouveau ER n°1 se justifie par un accès en véhicules, notamment de secours/pompiers, sur le site du vieux château en cas d'incendie du massif forestier. Toutefois, peut être qu'un simple droit de passage, à négocier, pour les véhicules concernés permettrait de se rendre sur ce site.

Enfin, le nouveau ER n°2 est lié à la construction de la future station d'épuration. Il s'avère cependant que le maître d'œuvre du projet du réseau d'assainissement, Réseau 31, est sur le point d'acquérir cette parcelle : dès lors, la création de cet ER n°2 ne devrait plus se poser.

Quoi qu'il en soit, la mise en place d'une station d'épuration ne peut qu'améliorer l'épuration des eaux usées et donc contribuer à une meilleure préservation du milieu naturel de la commune.

38- Amélioration de la biodiversité et des continuités écologiques.

De quoi s'agit-il ?

Afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques jouant un rôle majeur dans le cadre de vie de cette commune rurale, les Elus ont souhaité assurer la préservation de différents milieux.

Ainsi, 8 zones humides ont été identifiées ainsi que 2 zones humides ponctuelles mais également 2 spots de mousses ainsi qu'une cascade de tufs. De nombreux arbres remarquables, tels que des chênes centenaires, ont été identifiés sur l'ensemble du territoire.

Enfin, la commune propose :

- Afin de limiter la pression sur les cours d'eau et leurs milieux associés (ripisylves), un recul d'implantation des constructions de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire et ce, dans toutes les zones du PLU.
- Afin de réguler à nouveau le cycle de l'eau (infiltration des eaux pluviales), une superficie minimale de pleine terre en zone UB.
- D'indiquer que les alignements végétaux identifiés en EBC le long des chemins ou cours d'eau s'appliquent sur les 2 rives lorsqu'ils existent.

Analyse du CE

Les mise en place de ces mesures en faveur de l'environnement permettent la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans de très bonnes conditions.

Conclusion

La prise en compte dans le cadre de la modification du PLU de ces différentes mesures au profit de l'environnement qui contribuent à une préservation du domaine naturel sur la commune de Mauran ne peut avoir qu'une incidence positive.

La traduction et l'inscription dans un document officiel comme un PLU de ces éléments de biodiversité a inévitablement un aspect bénéfique et permet une meilleure prise en compte de cette dimension environnementale.

4- Points en faveur du projet et points plus restrictifs.

Les points en faveur de la modification du PLU n°1 du PLU.

- La fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de St Martin, est pertinente car la mairie ne souhaite pas urbaniser ces parcelles à court/moyen terme, d'autant que cette urbanisation engendrerait des surcoûts que la mairie ne pourrait pas absorber. Le raccordement au réseau public d'assainissement, dont les travaux sont prévus à horizon 2026/2027, n'étant pas réalisés, le raccordement n'est envisageable que via une extension du réseau d'assainissement sur 230 mètres linéaires de même que les travaux de voirie permettant l'accès cette zone. Cette zone va rester préservée, à usage agricole comme c'est le cas actuellement. Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone reste toujours possible dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.
- L'intégration du nouveau réseau d'assainissement collectif dans le futur PLU est la traduction dans ce document d'un projet qui a débuté dans les années 2010, approuvé en 2021. Les habitants de Mauran sont parfaitement au courant de ce projet, y compris des implications financières qui les impacteront. Le raccordement à ce réseau apportera une plus-value dans le domaine environnemental à cette commune.
- Les travaux menés notamment par la DREAL, permettant d'avoir une vue beaucoup plus précise des différentes zones inondables (zones d'aléa faible à moyen et les zones d'aléa fort), enrichissent le nouveau règlement graphique et permettent aux habitants de la commune de mieux visualiser les risques auxquels ils pourraient être confrontés en cas de nouvelles inondations.
- La mesure visant à compléter et affiner les règles en zone inondable devrait permettre aux habitants de Mauran concernés d'avoir la possibilité, sous certaines conditions bien explicitées dans le règlement, de pouvoir posséder une piscine. Cette modification est un facteur d'attractivité permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants dans le futur.
- La traduction dans le PLU des nouvelles lois (Loi ALUR et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) permet de traiter l'intégralité du bâti existant en zone A ou N dans le respect du caractère exceptionnel de ces zones et d'autoriser les extensions et annexes.
- La prise en compte dans le nouveau règlement écrit des différentes mises à jour des références juridiques du code de l'urbanisme et de la loi ALUR, tant dans les dispositions générales que dans les dispositions applicables à chaque zone, permet d'avoir un document actualisé, plus précis.

- La définition de nouveaux ER est cohérente avec les objectifs de la mairie à savoir :
 - o La fermeture de la zone 1AU à l'urbanisation impliquant la suppression de l'ancien ER n°1 qui aurait permis de relier cette zone au centre-bourg.
 - o La mise en place d'un ER pour la future station d'épuration liée à l'intégration dans le futur PLU du plan d'assainissement collectif.
 - o La volonté de permettre l'accès au château du Haut Mauran par des véhicules, notamment ceux des pompiers en cas d'incendie du massif forestier.

- Cette modification du PLU permet également la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans le cadre de vie de cette commune rurale en identifiant des zones humides, des spots de mousses, une cascade de tufs et de nombreux arbres remarquables qui ont été identifiés sur l'ensemble du territoire.

Les points plus restrictifs

- Les nouvelles lois (Loi ALUR et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), comme précisé ci-dessus, permettent d'autoriser les extensions et les annexes dans les zones A et N pour les constructions d'habitation. Toutefois, ces surfaces sont fixées par certaines règles précisées notamment dans l'avis du CDPENAF qui divergent de celles envisagées par la commune.

Le bilan entre les avantages et les inconvénients

Je considère que les avantages relevés, tant par leur nombre qu'en raison de leur importance, sont très largement supérieurs aux inconvénients signalés.

5- Avis du CE sur la modification n°1 du PLU de Mauran.

Considérant que le projet présenté à l'enquête publique respectait les règles que le code de l'urbanisme édicte pour la modification d'un PLU et que ce projet améliore l'environnement au sens large,

Après avoir :

- Étudié et analysé l'ensemble des pièces du dossier d'EP,
- Vérifié que le dossier mis à la disposition du public était conforme dans sa composition aux exigences réglementaires et comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet de modification,
- Vérifié que les règles d'affichage et de publicité ont été respectées,
- Vérifié que l'enquête publique s'est déroulée dans les termes fixés par la réglementation et conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 8/10/2024,
- Pris connaissance des lieux,
- Tenu les trois permanences de 3 heures chacune,
- Pris connaissance des avis des PPA,
- Analysé l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'EP consignées dans un PV de Synthèse reportant en particulier l'ensemble des observations du public,

Considérant :

- Que les réponses de la mairie aux avis des PPA et au PV de synthèse vaut engagement,
- Le bilan des avantages et des inconvénients en faveur de l'intérêt général du projet,
- Que les objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Mauran ne modifie pas l'économie générale du PLU,

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à ce projet.

Avec une réserve et les 2 recommandations suivantes :

- **Une réserve** concernant les dispositions encadrant les extensions et annexes des habitations en zone A et N : il est demandé de respecter l'avis de la CDPENAF.

Et les **2 recommandations** suivantes :

- 1- Procéder à une actualisation du tableau figurant en page 46/92 de la notice complémentaire qui récapitule les surfaces de toutes les zones du PLU, aussi bien du PLU actuel que du PLU futur ; un total en bas de ce tableau des différentes surfaces serait apprécié.
- 2- Concernant la création du nouveau ER n°1 : l'instauration d'un simple droit de passage, à négocier, pourrait suffire pour garantir l'accès au site du vieux château.

20 décembre 2024

Patrick PERRET, commissaire enquêteur