

COMMUNE DE MENDE

OBJET :
Modifications
8 à 18 du Plan
Local
d'Urbanisme –
Porté à
connaissance
des avis du
commissaire
enquêteur

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Publique du 27 Avril 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-sept du mois d'Avril, le Conseil Municipal de MENDE s'est assemblé exceptionnellement à l'Espace Evènements Georges Frêche, Place du Foirail à Mende, sous la présidence de Monsieur Laurent SUAU, Maire, en session ordinaire suivant convocations faites régulièrement.

Etaient présents : Monsieur Laurent SUAU, Maire, Madame Régine BOURGADE, Monsieur Jean-François BERENGUEL, Madame Françoise AMARGER-BRAJON, Monsieur Vincent MARTIN, Madame Elizabeth MINET-TRENEULE, Monsieur François ROBIN, Adjoint, Madame Marie PAOLI, Madame Ghalia THAMI, Monsieur Alain COMBES, Monsieur Francisco SILVANO, Madame Patricia ROUSSON, Monsieur Philippe TORRES, Monsieur Thierry JACQUES, Madame Catherine COUDERC, Monsieur Christophe LACAS, Madame Stéphanie MAURIN, Monsieur Aurélien VAN de VOORDE, Monsieur Nicolas ROUSSON, Madame Valérie TREMOLIERES, Madame Betty ZAMPIELLO, Monsieur Bruno PORTAL, Monsieur Karim ABED, Monsieur Philippe POUGET, Madame Emmanuelle SOULIER, Madame Marise DA SILVA, Madame Fabienne HIERLE, Monsieur Jérémy BRINGER, Conseillers Municipaux.

Par procuration : Madame Aurélie MAILLOLS (Madame Françoise AMARGER-BRAJON) Adjointe, Monsieur Raoul DALLE (Madame Régine BOURGADE), Madame Catherine THUIN (Madame Ghalia THAMI), Madame Sonia NUNEZ VAZ (Monsieur Aurélien VAN de VOORDE), Conseillers Municipaux.

Absent : Monsieur Nicolas TROTOUIN, Conseiller Municipal.

Il a été, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire, pris dans le sein du Conseil, Madame Françoise AMARGER-BRAJON, Adjointe, ayant été désigné pour remplir ces fonctions, les a acceptées. Monsieur le Président a ouvert la séance.

Madame Marie PAOLI expose :

Les modifications 8 à 18 du Plan Local d'Urbanisme ont fait l'objet d'une enquête publique conformément aux textes applicables. La présente délibération a pour objet de présenter au conseil municipal les modifications du Plan Local d'Urbanisme et les conclusions rendues par le commissaire enquêteur.

Modification N°8 : Modification du zonage secteur du Chaousse

Au Plan local d'urbanisme de 2018, la commune avait défini certains secteurs à urbaniser permettant l'accueil d'opérations à vocation d'habitat ou d'activité.

Nombre de
Conseillers
Municipaux :
▪ en exercice : 33
▪ présents à la
séance : 28
▪ représentés : 4
▪ absent : 1

Date de l'envoi et
de l'affichage de
la convocation :
20 avril 2021

Date de
l'affichage à la
porte de la Mairie
du compte-rendu
de la séance :

- 4 MAI 2021

Indiquer si le
Conseil a décidé
de se former en
comité secret :
Non

Ayant la maîtrise du foncier, la commune envisage de permettre à la communauté de communes « cœur de Lozère » la réalisation de la zone d'activité sur la partie classée 1AUx. Pour cela et afin d'optimiser l'opération d'aménagement, il convient de modifier à la marge les limites de ladite zone. Cette adaptation permettra entre autre d'utiliser le chemin existant comme accès futur.

La zone 2 AU correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme.

La zone 1 AU correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs indicés :

L'indice « e » correspond à un secteur à dominante habitation. Cette zone pourra être urbanisée après la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une unité foncière,

L'indice « x » correspond à un secteur à vocation d'activités économiques non polluantes (artisanat, commerces ou services),

Surface concernée par la modification : 9493 m² (3560 m² en 2AU, 5933 m² en 1AUe)

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones 2AU et 1AU.

Les Orientations d'aménagement et de programmation seront modifiées en conséquence.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°9 : Modification du zonage secteur de Chabannes

Une des orientations du PADD (plan d'aménagement et du développement durable) est d'augmenter la population de la ville. Donc à chaque fois que cela est envisageable, il faut permettre l'urbanisation et la construction de logements, et par une adaptation du PLU, si nécessaire.

Au Plan local d'urbanisme de 2018, la commune avait donné un avis favorable au classement en zone UE de la parcelle BP 267 ; depuis la construction d'une maison individuelle a été réalisée. Dernièrement, les propriétaires des parcelles situées au sud du terrain cadastré BP 267 ont sollicité le classement d'une partie de l'unité foncière, située en continuité de l'urbanisation existante, en zone constructible. Cette dernière étant desservie par l'ensemble des réseaux, il est convenu de classer une partie des parcelles cadastrées BP 798 et 800 en zone d'habitat pavillonnaire (UE) pour une surface de 1554 m².

Au regard des capacités d'urbanisation, ces dernières années, de très nombreuses « dents creuses » ont été consommées (Valcroze, terrain Gleize, Mirandol...) en parfaite cohérence réglementaire. La collectivité a engagé et engagera ces prochains mois la réalisation de lotissements communaux à vocation d'habitat sur les zones à urbaniser. Par ailleurs, les reliquats de zones urbaines ou à urbaniser sont détenus par des propriétaires privés qui ne souhaitent pas réaliser à court terme une opération. Dans ce dernier cas, il est extrêmement délicat, pour la commune, de procéder à des expropriations. Il est donc de l'intérêt de la commune de faciliter les projets dont la faisabilité opérationnelle est acquise.

La zone 2 AU correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme.

La zone UE est une Zone périphérique d'habitat pavillonnaire de densité moyenne. Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais également accueillir des équipements et commerces de quartier.

La modification envisagée est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones 2AU et UE.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°10 : Modification du zonage secteur de « la Tieule »

La société Environnement Massif Central est implantée dans la zone d'activité économique du Causse d'Auge à Mende.

D'abord installée sur un terrain de 1,7 hectare, elle a pu accroître son emprise une première fois en 2009 grâce à :

- l'acquisition de terrains auprès de la Commune de Mende pour une superficie de 18 606 m²
- l'échange de terrains avec l'Etat pour une superficie de 33 000 m²

Puis en 2013, grâce à l'acquisition de terrains auprès de la Commune de Mende pour une superficie de 34 736 m².

Ces acquisitions et échanges réalisés par la SCI Environnement Développement ont permis à l'entreprise de développer ses activités particulièrement dans le domaine du tri d'emballages ménagers et de la valorisation de matières plastiques.

Environnement Massif Central dispose ainsi aujourd'hui de 27 000 m² de surface couverte sur des terrains d'une superficie totale d'environ 10,5 hectares qui s'avère aujourd'hui insuffisante et empêche tout nouveau projet de développement.

C'est dans ce cadre que la SCI Environnement Développement s'est portée acquéreur des terrains ci-dessous, actuellement classés en zone 2AU :

AL 0061 d'une superficie de 00 ha 64 a 90 ca

AL 0070 d'une superficie de 00 ha 79 a 85 ca

AL 0072 d'une superficie de 00 ha 44 a 10 ca

AL 0073 d'une superficie de 00 ha 15 a 95 ca

AL 0074 d'une superficie de 00 ha 22 a 65 ca
AL 0209 d'une superficie de 00 ha 22 a 29 ca
AL 0212 d'une superficie de 01 ha 25 a 40 ca
AL 0217 d'une superficie de 00 ha 07 a 78 ca
AL 0233 d'une superficie de 00 ha 04 a 15 ca
pour une superficie totale de 03 ha 87 a 07 ca

Ces terrains permettront dans un premier temps de déplacer le stationnement des camions et remorques de l'entreprise et de libérer autant de surface pour le stockage de matières dont la capacité arrive aujourd'hui à saturation. A terme des bâtiments et/ou plateformes de tri pourront y être construits pour le développement de nouvelles activités.

Ils présentent l'avantage de jouxter les terrains actuels de l'entreprise et permettent de regrouper ses activités en un site unique et, par voie de conséquence, de ne pas accroître les nuisances. Situés au nord-est des installations actuelles, ils sont éloignés de toute habitation.

La zone 2 AU correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme.

La zone UX correspond à des secteurs d'activités.

Surface concernée par la modification : 38707 m²

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones 2AU et UX.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sur cette modification sous réserve que les extensions ne permettent pas le traitement de produits dangereux.

Cet aspect sera contrôlé lors du dépôt du dossier ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement)

Modification N°11 : Création d'emplacements réservés ; bassins de rétention

Un dossier loi sur l'eau a été déposé afin de se conformer à la réglementation sur le secteur Ouest de la commune. Ce dernier exige la création de bassins de rétention. A la fin de la procédure un arrêté préfectoral entérinera la création de ces bassins. Il convient de les matérialiser en emplacements réservés.

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

La liste des emplacements réservés sera modifiée.

Pour information, une enquête « dossier loi sur l'eau » diligentée par la préfecture est en cours.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°12 : Création d'un emplacement réservé ; Roussel Bas

Afin de prévoir la desserte du secteur du Roussel Bas, il convient d'envisager la création d'un emplacement réservé.

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones.

L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

La liste des emplacements réservés sera modifiée.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°13 : Modification du zonage, secteur de Chabrits

A l'entrée du village de Chabrits, plusieurs parcelles sont utilisées, depuis de nombreuses années, pour un usage d'activités.

Afin de régulariser la situation, il est convenu d'adapter le bon zonage au plan local d'urbanisme.

Le zonage actuel desdites parcelles : 1AUu et A ; seule la partie classée en 1AUu sera changée en UX.

La zone 1 AU correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

L'indice « u » correspond à un secteur à dominante habitation.

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de commerces, de services et d'activités industrielles non polluantes.

Surface concernée par la modification : 1064 m²

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones.

L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°14 : Modification du zonage, secteur de la Vignette

Une des orientations du PADD (plan d'aménagement et du développement durable) est d'augmenter la population de la ville. Donc à chaque fois que cela est envisageable, il faut permettre l'urbanisation et la construction de logements, par une adaptation du PLU, si nécessaire.

Au secteur de la vignette une parcelle cadastrée AI 287 est classée en zone UE et en zone 1AUe.

Afin de permettre la construction d'une maison individuelle, il convient de modifier une partie de cette parcelle en la classant en zone 1AUu.

La zone 1 AU correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

L'indice « u » correspond à un secteur à dominante habitation. Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par la collectivité, L'indice « e » correspond à un secteur à dominante habitation. Cette zone pourra être urbanisée après la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une unité foncière,

La zone UE est une zone périphérique d'habitat pavillonnaire.

Surface concernée par la modification : 2200 m²

La modification envisagée est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones

L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°15 : Modification du zonage, maison de santé pluri professionnelle

La création d'une maison de santé pluri professionnelle (MSP) est envisagée sur la parcelle cadastrée AK 887. Le plan local d'urbanisme (PLU) avait été adapté en ce sens lors d'une modification intervenue en 2019.

Le projet étant en cours de finalisation, il convient d'engager une petite modification du PLU afin d'adapter précisément le zonage au périmètre de l'unité foncière.

Surface concernée par la modification : 188 m²

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones.

L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°16 : Modification d'une orientation d'Aménagement
et de programmation(OAP), secteur de la Safranière

Il est prévu sur les OAP la matérialisation d'une voie permettant de desservir, depuis le chemin de la Safranière, la zone 2AU située au « Roussel Bas ».

Afin d'optimiser l'utilisation de l'unité foncière cadastrée AI 67 impactée par ladite voie de desserte, il est envisagé de la déplacer, en partie, sur la parcelle cadastrée BE 329.

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune modification n'est apportée aux règlements des zones.

L'orientation d'aménagement et de programmation concernée sera modifiée en conséquence.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°17 : RECTIFICATIONS DU REGLEMENT zones UC, UE, UX
et 1AU

Les règlements de zones susvisés indiquent dans leur article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« En tout état de cause, les portes et portails des locaux à usage de garage qui seront implantés en parallèle de la voirie seront positionnés à 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture. »

Cette prescription, trop restrictive, ne doit pas être généralisée à tous les projets.

Il est convenu de la modifier ainsi qu'il suit :

« En tout état de cause, les portes et portails des locaux à usage de garage qui seront implantés en parallèle **des voies principales** seront positionnés à 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture. »

La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Modification N°18 : La modification du règlement et du zonage, secteur du Causse D'auge

Dans le cadre d'un projet d'agrandissement de l'entrepôt de la société Magne Distribution et afin de permettre le développement de cette activité il convient d'adapter le zonage ainsi que le règlement de l'unité foncière concernée ainsi qu'il suit :

- Règlement de la zone actuel : UX
- Règlement futur : UX h
- Dans le secteur indicé « h »
 - la hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne devra pas excéder 15 M (12 M dans la zone UX non indicée).
 - l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera « sans objet »

Le zonage sera adapté en conséquence
La modification envisagée ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur cette modification.

Il est proposé :

- **DE PRENDRE ACTE** des avis formulés par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'examen des modifications 8 à 18 du Plan Local d'Urbanisme

Invité à délibérer, le Conseil Municipal, avec 25 voix pour, 6 abstentions et 1 voix contre, **ADOpte** les propositions du rapporteur.

Publié le - 7 MAI 2021
Le Maire,



Pour extrait conforme,
Mende, le 3 mai 2021
Le Maire,
Laurent SUAU

