

ENQUETE PUBLIQUE

« Projet de modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Fare les Oliviers ».

* * * * *

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification n°8 du PLU de La Fare Les Oliviers a pour objet de préciser ou clarifier des imprécisions ou incohérences sur différents points.

- Mettre à jour, modifier et préciser le règlement pour garantir une meilleure sécurité juridique, mieux réglementer les opérations de plusieurs logements et limiter le mitage, en réglementant notamment l'emprise au sol, les largeurs de voirie, l'implantation des constructions ;
- Mettre à jour, modifier et créer des annexes au PLU et notamment la création d'un lexique. Dans ce cadre, de nouvelles planches graphiques matérialisant les servitudes seront établies pour plus de clarté ;
- Réactualiser les emplacements réservés par la suppression et la création de nouveaux emplacements.
- Mettre en cohérence les dispositions réglementaires entre les zones et notamment les prescriptions relatives aux places de parking, aux réseaux, ou aux types de constructions ;
- Prendre en compte le Porter à Connaissance Incendie dans le règlement et les documents graphiques du PLU.
- Mettre à jour les emplacements des talwegs ;
- Réécrire, modifier et réactualiser l'article 11 du règlement du PLU, notamment pour permettre une architecture plus moderne ;
- Modifier le zonage du secteur du chemin des Tèses classé en zone 1AU pour correspondre à la réalité du terrain.

Je souligne que cette enquête s'est déroulée dans des conditions très favorables en raison de la qualité du dossier qui m'a été soumis, et des qualités d'accueil et d'écoute de mes interlocuteurs, tant au niveau des services municipaux de La Fare les Oliviers que des agents du Conseil de Territoire du Pays Salonais, qui se sont montrés disponibles à mon égard.

Les citoyens sont venus en nombre à chacune des permanences sur la commune, démontrant l'intérêt qu'ils témoignent à la procédure d'enquête publique et la qualité de l'information fournie en amont.

Sur l'avis des Personnes Publiques associées :

Tous les avis sont favorables ou sans observation, à l'exception de la DDTM qui émet des réserves sur certains éléments rédactionnels dans le Règlement.

Ces demandes sont prises en compte par le Conseil de Territoire pour modifier le texte du Règlement.

Sur les demandes du Public :

18 interventions du Public ont été dénombrées, dont 15 lors des permanences au service Urbanisme de la commune de La Fare et par remarques sur le registre d'enquête, et 3 par l'intermédiaire du registre dématérialisé, ainsi qu'un courrier d'avocat complétant l'intervention d'une administrée.

Les demandes portaient sur :

- Un besoin d'information générale concernant le plan local d'urbanisme, auquel je me suis efforcé d'apporter des réponses en m'appuyant sur le Règlement et les Plans du PLU.
- Une demande d'explications au sujet des bassins de rétention des eaux pluviales au nord de la commune .

le sujet est hors de champ de la présente enquête, j'ai néanmoins apporté des réponses au demandeur dans mon rapport avec l'appui des services municipaux.

- Des souhaits de modifications ponctuelles de zonage concernant des parcelles limitrophes ou partagées entre zones constructibles et zones naturelles ou agricoles.

Sujet également hors champ, mais les demandeurs peuvent se mettre en relation avec le service Urbanisme pour examiner leurs cas particuliers afin d'établir si une modification est envisageable lors de la création du futur PLUI.

- Une demande de construction d'une extension (un auvent) en limite de propriété.

Le sujet est hors champ de la présente enquête, mais j'invite les demandeurs à se rapprocher du Service Urbanisme pour étudier des solutions à ce problème spécifique.

- Sur une contestation du zonage 2AU du secteur des Tèses, qui était précédemment classé en 1AU : ce reclassement n'autorise plus la construction sur le secteur concerné.

La propriétaire des parcelles AX 191 et 233, d'une superficie de 8307m² demande le maintien en 1AU en s'appuyant sur les dispositions de l'art. R151-20 du Code de l'Urbanisme: « *lorsque les voies et les réseaux situés à la périphérie immédiate du*

terrain d'assiette ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter sur ces parcelles, il est possible de classer les parcelles en zone 1AU permettant ainsi la réalisation soit d'une opération d'ensemble soit de construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements ».

Le Conseil de Territoire du Pays Salonais et la Commune indiquent que :

- Les voiries internes à la zone sont insuffisantes pour soutenir une forte augmentation de trafic,
- En l'absence de réseau d'assainissement, l'ouverture de cette zone est conditionnée à la future station d'épuration, à la création d'un poste de relevage et au raccordement par les emplacements réservés au sud.
- Enfin, l'ouverture de cette zone serait conditionnée à l'ouverture d'une OAP pour maîtriser son urbanisation.

Compte-tenu des éléments précisés ci-dessus, je considère que le choix de passer le secteur en zone 2AU est justifié. Cette décision ne bloque pas les projets définitivement, et permettra, à terme, d'assurer une urbanisation harmonieuse du secteur.

Sur l'examen du dossier d'enquête publique par le commissaire enquêteur :

Dans les zones urbaines, le chapitre accès et voirie prévoit une largeur des voies de 6 mètres y-compris les cheminements doux .

J'ai suggéré d'intégrer dans le lexique intégré au PLU une définition de cette notion de cheminement doux, afin d'éviter toute interprétation hasardeuse et de guider les aménageurs. Ma demande a été prise en compte dans la réponse formulée par la Mairie.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte-tenu du dossier d'enquête publique qui m'a été soumis, après analyse du dossier d'enquête, suite aux interventions du Public, et aux réponses apportées, tant par le Conseil de Territoire du Pays Salonais que par la commune de La Fare les Oliviers, j'émet un AVIS FAVORABLE à la modification n°8 du PLU de La Fare Les Oliviers.

Le 22/10/2021

Didier RICHARD

Commissaire enquêteur

