



COMMUNE DE MACLAS

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2022 / 033
du 13 Juin 2022

Le treize juin deux mille vingt-deux à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Maclas dûment convoqué, s'est réuni en Mairie en session ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Hervé BLANC, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 03 Juin 2022

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 18

Hervé BLANC, Marcelle CHARBONNIER, Laurent CHAIZE, Anne-Claude FANGET, René CHAVAS, Christophe RICHARD, Odile BORDIGA, Mickaël DIEZ, Myriam DUMEZ, Philippe DRAPEAU, Géraldine FERRIOL, Virgil NOBILO, Serge FAYARD, Géraldine GAUTHIER, Maryse JUTHIER, Annie SAUVIGNET, Hervé SERVE, David VEYRE

Objet : Modification n°2 du PLU : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc à l'entrée sud-Ouest du centre Bourg

Monsieur le Maire de la commune de Maclas rappelle que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 4 avril 2017.

Ce document tenait compte de la présence d'un garage automobile le long de la RD503 au lieu-dit les Barges et a inscrit cette activité dans une zone UXc dont le caractère principal est l'accueil d'activités économiques non nuisantes, à dominante commerciale et artisanale.

Le PLU prévoyait aussi, dans la continuité de la zone UXc, une zone 2AUXc afin de permettre le développement de l'activité existante ou d'activités complémentaires compatibles avec cette notion d'activités économiques non nuisantes, à dominante commerciale et artisanale.

Deux projets de développements sont actuellement existants sur la zone 2AUXc. Or, la zone 2AUXc n'est aujourd'hui pas ouverte à l'urbanisation et ne permet donc pas la réalisation de ces projets.

C'est pourquoi, il est prévu dans le cadre de la modification N°2 du PLU prescrite par l'arrêté N°2022.042 en date de 28 avril 2022 de l'ouvrir à l'urbanisation. Une procédure de modification est effectivement possible puisque la zone 2AUXc a été créée il y a moins de 6 ans, par l'approbation du PLU de 2017.

Toutefois, dans son article L153.38, le code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Justification de l'utilité de l'ouverture de la zone

Comme déjà indiqué, deux projets sont actuellement en gestation sur les terrains de la zone 2AUXc :

- D'une part le garage actuellement existant au Nord souhaite pouvoir s'étendre au sud. Il est actuellement implanté sur environ 3500 m² et souhaite pouvoir s'étendre sur environ 4500/5000 m² pour mener à bien deux projets : d'une part agrandir son activité actuelle et, d'autre part, créer une nouvelle activité autour d'une autre enseigne du groupe PSA.
- D'autre part, une société des Ambulances du Pilat, installée route du buisson à Maclas souhaite déplacer son site sur les terrains de la zone 2AUXc.

Le site de 3500 m² sur lequel est actuellement implantée cette société, anciennement construit et contraint, ne permet pas d'envisager le développement de l'activité qui, aujourd'hui compte une quarantaine de véhicules...

Les terrains de la zone 2AUXc pourront permettre à l'entreprise de s'installer sur environ 4000 m² en organisant l'implantation de ces bâtiments de manière rationnelle par rapport à son fonctionnement et ses projets de développement.

A l'échelle urbaine la nouvelle implantation est intéressante puisqu'elle permet de sortir l'activité d'un quartier d'habitat limitrophe du centre bourg et aussi d'un quartier à forte valeur patrimoniale avec le plan d'eau et le château, pour la repositionner en sortie de bourg sur un grand axe de circulation. Entreprise de service, elle est aussi intéressée par un positionnement en entrée de bourg avec une bonne visibilité. C'est d'ailleurs la particularité du secteur UXc qui est réservé à des activités non industrielles.

Il est à rappeler que le PLU prévoit aussi une zone 1AUX, réservé à l'accueil d'activité et ouverte à l'urbanisation, située un peu plus à l'Ouest le long de la RD503 en continuité de la ZAE de Guilloron et qui pourrait théoriquement servir à l'accueil de ces deux projets. On notera toutefois que pour le projet d'extension du garage il est difficile d'envisager un autre terrain que celui sur lequel il est actuellement implanté.

D'autre part, cette zone 1AUX n'est pas particulièrement réservée à des activités de services et il convient de noter que si elle est ouverte sur le plan réglementaire, elle doit encore être aménagée par la Communauté de Communes et que son foncier n'est aujourd'hui pas maîtrisé par la collectivité.

En revanche, les terrains de la zone 2AUXc sont actuellement maîtrisés foncièrement par les deux entreprises porteuses des projets déjà exposés.

Faisabilité opérationnelle des projets dans la zone 2AUXc

Pour le premier projet d'extension du garage, la faisabilité est effective puisqu'il s'agirait de prolonger une implantation existante et déjà desservie par l'ensemble des réseaux.

Pour les deux autres projets, l'accès peut se faire depuis la RD503. Toutefois, même si la grande ligne droite de la RD503 assure une bonne visibilité en sortie, il est envisagé de ne prévoir réglementairement qu'un seul accès pour l'ensemble des activités à desservir.

Au niveau de la desserte en eau potable, la zone est longée à l'Ouest par une canalisation de diamètre 100 (sous la RD503) et à l'Est par une canalisation de diamètre 250 (sous le chemin rural).

Au niveau de la desserte en assainissement eaux usées, le garage existant est actuellement branché sur un réseau existant situé à l'Est au niveau du chemin rural. Un raccordement pour les

projets à venir pourra se faire au niveau de ce branchement. On notera que la zone 2AUXc est classée en assainissement collectif dans le « zonage d'assainissement » de la commune.

Au niveau de la desserte en assainissement eaux pluviales, les projets pourront assurer une part de traitement des eaux pluviales sur leur terrain, mais on notera la présence d'un emplacement réservé limitrophe à la zone (ER N°15) et prévu dont l'objet est la « création d'un bassin de rétention pour la récupération des eaux pluviales.

Enfin, la zone est desservie par le réseau électrique.

En conclusion, pour répondre aux deux projets d'activité ou de développement d'activité actuellement en gestation, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc apparaît la solution la plus pertinente du fait de la faisabilité opérationnelle des aménagements et de la maîtrise foncière des terrains.

L'opération est aussi en accord avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui visait bien ce secteur d'activité futur, au même titre que la zone 1AUX en continuité de la ZAE de Guilloron.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc qui sera un des points de la modification N°2 prescrite par l'arrêté N°2022.042 en date de 28 avril 2022 répond donc aux critères de l'article L153.38.

VU la délibération du Conseil municipal en date du 4 avril 2017 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 12 septembre 2019 qui a approuvé la modification N°1 Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté en date du 28 avril 2022 prescrivant la modification N°2 du PLU,

VU le code de l'urbanisme et particulièrement l'article L153.38

Considérant que, au vu des motivations données précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc pour répondre au besoin de développement de deux activités existantes sur la commune est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Monsieur le Maire soumet la présente délibération au vote des membres du conseil municipal :

SENS DU VOTE		Votants 18	Majorité : 9
Ne prend pas part au vote	Abstention	Vote CONTRE	Vote POUR
0	0	0	18

Le conseil municipal, ADOPTE la délibération à l'unanimité,

- **APPROUVE** que dans le cadre de la modification N°2 prescrite par l'arrêté N°2022.042 en date de 28 avril 2022, il soit prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc.
- **AUTORISE M. le Maire** à signer tout document afférent à la présente décision

Le Maire,
Hervé BLANC



Envoyé en préfecture le 17/06/2022

Reçu en préfecture le 17/06/2022

Affiché le

ID : 042-214201295-20220613-2022_033-DE