Commune de MAZAN
Hôtel de Ville, 66 bd de de la Tournelle, 84380 MAZAN
Tél. : 04.90.69.70.19
Site Internet : http://www.mazan.fr

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAZAN (84)

RAPPORT DE PRESENTATION : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM n°2017/27 du 29/06/2017
Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M. le Maire n°2017/651 du 07/11/2017
Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M. le Maire n°2017/711 du 20/11/2017
Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M. le Maire n°2017/756 du 11/12/2017
Modification n°1 (simplifiée) du PLU approuvé par DCM du 28/06/2018
Révision (allégée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019
Modification n°2 (de droit commun) du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019
Mise à jour n°4 du PLU par Arrêté de M. le Maire n°2021/713 du 26/11/2021

AM : Arrêté de M. le Maire ; DCM : Délibération du Conseil Municipal

1. CONSTAT – ETAT DES LIEUX

Le 29/06/2017, le Conseil Municipal de MAZAN a approuvé le Plan Local d'Urbanisme. Entre autres objectifs, le PLU vise à (extrait des objectifs du PADD) :

- CONFORTER L'AGGLOMERATION MAZANAISE DANS SON ROLE DE POLE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENT
- DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE ET LES AUTRES ACTIVITES EN AGGLOMERATION

Ces objectifs sont également repris dans le cadre de la démarche Petite Ville de Demain avec notamment, la volonté de revitaliser le centre-ville et la mise en place du droit de préemption commercial.

C'est également dans cet esprit que l'article UA1 limite le changement de destination : « ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES *Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX : Pour les activités en rez-de-chaussée des constructions le long de l'avenue de l'Europe, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de service de proximité, vers une autre destination que commerciale ou artisanale de service de proximité.* »

La préservation des rez-de-chaussée commerciaux pour éviter le changement de destination vers de l'habitat ou les garages est essentiel pour préserver le linéaire commercial. En particulier face à une montée de la vacance commerciale.

2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU ET CONTENU DE LA MODIFICATION

Face à une progression forte et rapide de la vacance commerciale en centre-ville et aux ruptures du linéaire commercial qui en découlent, la commune doit agir sans délai. La mise en place du droit de préemption commercial et le dispositif « mon premier commerce » porté en partenariat avec la CoVE devront être associés à un développement des activités de service public en centre-ville.

En effet, le développement des équipements et des autres activités en agglomération, comme souhaité dans le cadre du PADD, permettra d'amener des flux en centre-ville, de lutter contre la vacance et de rétablir le linéaire commercial.

Il est donc proposé de modifier l'article UA1 en ce sens et d'ajouter la possibilité de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers des services publics

comme suit : ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS *Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX : Pour les activités en rez-de-chaussée des constructions le long de l'avenue de l'Europe, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de service de proximité,* ***services publics****, vers une autre destination que commerciale ou artisanale de service de proximité,* ***services publics****.* »

4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, l'évolution du document d'urbanisme relève d'une procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Comme précisé à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Or, la présente modification relève bien d'une procédure simplifiée car elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (pour les PLU tenant lieu de PLH).

5. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématique	Impact	Mesure
Agriculture	NUL (sans rapport avec la procédure)	-
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL (sans rapport avec la procédure)	-
Déplacements	Positif (mutualisation des déplacements et apport de flux vers le centre-ville)	-
Economie	Positif (permet de réduire la vacance, rétablir le linéaire et ramener des flux en centre-ville)	-
Habitat	NUL (l'impossibilité de changement de destination était déjà préexistante)	-
Eau	NUL (sans rapport avec la procédure)	-
Qualité de l'air	NUL (sans rapport avec la procédure)	-