

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE MAZÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZÉ

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Arrêté de Monsieur le Maire de la commune de MAZÉ en date du 22
avril 2011

Enquête publique du 06 juin au 08 juillet 2011 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

-PREAMBULE -

Par arrêté en date du 22 avril 2011, M. le Maire de la commune de Mazé procède à l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

CONCLUSIONS ET AVIS :

Le territoire communal dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 décembre 2001, et qui a fait l'objet depuis de 4 modifications.

Le Plan Local d'Urbanisme va permettre de rénover la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

Suite aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou, dont la commune est intégrée, elle peut se développer au rythme de 30 logements/an. Elle a opté pour une densité moyenne de 25 logements à l'ha.

Les zones à urbaniser (2AU) sont réparties au sein de l'enveloppe urbaine existante et en périphérie immédiate de cette dernière. Certaines étaient déjà inscrites dans le POS. Le potentiel d'urbanisation est d'environ 19ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose de garantir un rééquilibrage de l'offre en logements qui était axée sur l'accession à la propriété. Il est à noter la faiblesse du parc locatif qui ne représente que 6% environ du parc global de logements. L'objectif du SCOT est de 17% de logements sociaux dans la production nouvelle afin d'atteindre les 12% dans l'ensemble du parc en 2025.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Si dans son règlement de PLU la commune a fortement réduit la possibilité de pouvoir construire dans les zones UH, qui correspondent aux secteurs localisés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. Il est impératif de ne plus autoriser de nouvelles habitations dans ces zones à l'extérieur de l'agglomération.

Certaines sont situées à plus de 4 kilomètres du centre bourg. Le linéaire de voie urbanisée hors agglomération représente plus de 16 kilomètres et occasionne des déplacements automobiles fréquents pour rejoindre les équipements scolaires, sportifs, le centre commercial ou les commerces du centre bourg.

Ce mitage du territoire, n'est plus en adéquation avec les orientations de la loi du 12 juillet 2011 portant Engagement National pour l'Environnement. Il demeure trop couteux en réseaux et accentue les risques d'accidents.

Cet étalement urbain fortement présent dans la commune accroît le trafic et les difficultés d'accès sur le réseau routier.

Fort heureusement, le Conseil Général de Maine et Loire des solutions adaptées pour une alternative à l'automobile.

Si je ne conteste pas l'intérêt général que représente le projet de plateforme multimodale (emplacement réservé N°13), son implantation en Zone N à la « Grefferie » ne me semble pas adaptée, compte tenu de l'impact sur l'environnement des aires de stationnement (pollution notamment par les hydrocarbures).

Ne pourrait-elle pas être transférée sur la nouvelle zone Uc de la « Macheferrière » qui est suffisamment dimensionnée pour accueillir cette plateforme ?

La réalisation d'un giratoire dans ce secteur a été confirmé par le Conseil Général de Maine et Loire.

Les enjeux liés au développement social, économique et à la préservation des milieux naturels et du cadre de vie sont bien appréhendés dans le PADD.

Le classement en zone Np du château de Montgeoffroy et de son parc préserve ce site qui fait partie des grands pôles touristiques remarquables de l'Anjou.

Les espaces agricoles sont préservés et notamment le secteur Ay au nord du bourg qui se situe dans un espace identifié par la Charte Foncière de l'Anjou. Ce secteur est dédié au végétal spécialisé qui constitue une filière majeure de l'économie et relève du pôle de compétitivité à vocation mondiale.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Quant à la zone artisanale (2AUy) du « Champ de l'Ormeau », les Personnes Publiques Associées sont unanimes pour considérer que sa localisation semble peu pertinente et accentue le mitage du territoire, car excentrée du reste de l'agglomération. Déjà inscrite dans le POS, elle n'a pas connu d'évolution dans les années passées.

Il n'apparaît donc pas opportun de la confirmer dans le projet.

Le zonage d'assainissement n'ayant pas donné lieu à une enquête conjointe avec le PLU, l'approbation de ce document d'urbanisme par le Conseil Municipal devra s'effectuer sur le périmètre du zonage d'assainissement arrêté le 17 décembre 2001. Le projet de révision du zonage, notamment l'extension en zone UHr devra faire l'objet d'une enquête publique. Celle-ci est du ressort de la Communauté de Communes de Beaufort-en-Anjou, compétente en matière d'assainissement.

Les observations formulées par le public, ne s'opposent pas globalement au projet. Elles concernent des remarques personnelles. Néanmoins quelques voix s'élèvent contre l'urbanisation des zones 2AU, et le font savoir dans la presse locale. La commune qui doit restreindre son étalement urbain a du privilégier des espaces non bâtis au sein de l'agglomération pour poursuivre son essor économique et son évolution démographique. Certains vivent ce zonage comme une agression, une atteinte à leur droit de propriété. La commune devra veiller à un équilibre entre ses objectifs d'urbanisation et les contraintes imposées aux propriétaires concernés.

Le principe d'équité doit être respecté, entre ceux qui ont pu construire sans restriction dans les zones dites d'étalement urbain et ceux, qui dans l'agglomération se voient préempter leurs parcelles disponibles pour poursuivre l'urbanisation de la commune.

La population souhaite une urbanisation raisonnée qui permette à Mazé de conserver son caractère de village rural de la vallée de la Loire. Le « vivre ensemble » doit également contribuer à une amélioration de la circulation au sein de l'agglomération. Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) fait toujours débat et occasionne des interprétations divergentes quant à l'application des mesures réglementaires.

VU l'arrêté de M. le Maire de Mazé qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les modalités de la concertation,

VU le dossier mis à l'enquête publique et les permanences tenues,

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

VU le bilan de la concertation,

VU l'avis des Personnes Publiques Associées,

VU la participation du public, l'ensemble des observations, les courriers reçus et annexés,

VU le Code de l'Urbanisme

CONSIDERANT que les procédures concernant l'élaboration du projet de PLU sont conformes à la réglementation,

CONSIDERANT que toutes les formalités réglementaires de publicité par voie d'affichage et de presse ont été accomplies,

CONSIDERANT que les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées seront actées avant l'approbation du PLU,

CONSIDERANT que les remarques formulées par le public ne remettent pas en cause le projet,

CONSIDERANT que les orientations prise en matière d'urbanisation sont cohérentes par rapport au développement possible de la commune,

CONSIDERANT que la commune de Mazé dans son approche d'aménagement global s'inscrit dans une démarche de préservation de l'environnement et de développement durable.

J'émet un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de Mazé.

Cet avis favorable est assorti :

- D'une Réserve :

Ne plus poursuivre l'urbanisation dans les zones UH qui caractérisent l'étalement urbain, afin de stopper une urbanisation dispersée et de lutter contre le mitage, Cet étalement multiplie les déplacements automobiles vers l'agglomération et densifie la circulation dans le centre-bourg.

Dossier N°E11000124/44 du 21/03/2011


- **De deux Recommandations :**

1. Déplacer l'emplacement réservé N° 13, concernant l'implantation d'une plateforme multimodale en zone N, si le respect environnemental de cette zone ne peut être assuré de façon pérenne.
2. Redéfinir le périmètre des zones à urbaniser à vocation habitat (2AU), afin d'effectuer les corrections qui s'avèrent indispensables suite aux observations formulées par les propriétaires concernés.

Fait à Saint-Léger des Bois, le 25 juillet 2011

Le Commissaire Enquêteur

Jacky MASSON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Masson', written over a simple line drawing of a pen nib.