

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

## DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

**COMMUNE DE MAZÉ**

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### **RAPPORT 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**

## **SOMMAIRE**

### **-1- Objet de l'enquête**

### **-2- Présentation du projet :**

- 2-1- Les enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**
- 2-2- Le Projet D'aménagement et de Développement Durable**
- 2-3- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme**

### **-3- Etude et évaluation du dossier :**

- 3-1- Conformité du dossier**
- 3-2- Evaluation du dossier**

### **-4-Organisation de l'enquête :**

- 4-1- Réunion préalable à l'enquête**
- 4-2- Dates de l'enquête et permanences**

### **-5- Déroulement de l'enquête :**

- 5-1- Contrôle de la publicité**
- 5-2- Contrôle de l'affichage**

### **-6- Clôture de l'enquête :**

- 6-1- Les permanences**

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

**-7- Analyse des observations**

**-8- Avis des personnes publiques associées**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **-PREAMBULE-**

La présente enquête est réalisée par M. Jacky MASSON, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision N° E11000124/44 du 21/03/2011 de M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

- Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123.1 et suivants,
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11/02/2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu le dossier d'élaboration du PLU soumis à l'enquête publique,
- Vu la décision susvisée.

Par arrêté en date du 22 avril 2011, Monsieur le Maire de Mazé ordonne l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête se déroulera du lundi 06 juin au vendredi 08 juillet 2011 inclus.

### **-1-OBJET DE L'ENQUÊTE :**

Mazé est une commune de plus de 4500 habitants située à 25km à l'est d'ANGERS, en bordure de la RD 347. La superficie de la commune est de 3333 hectares. Elle est rattachée au canton de Beaufort-en vallée et à la Communauté de communes de Beaufort-en-Anjou.

La commune de Mazé est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Vallées d'Anjou dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2006. Le périmètre de ce SCOT intègre 59 communes et 6 communautés de communes.

Mazé se distingue par la présence d'un ensemble patrimonial exceptionnel, à savoir le château de Montgeoffroy et son parc, classé au titre des sites.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

En matière d'urbanisme, la commune est régie par un Plan d'Occupation des Sols(POS), approuvé le 17 décembre 2001 et qui a fait l'objet de 4 modifications.

Par arrêté du 22 avril 2011, M. le Maire de la commune de Mazé a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

## **-2-PRESENTATION DU PROJET :**

### **-2-1-Les enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

Le PLU est le document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU.

Le PLU est élaboré dans le respect des principes édictés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

- Un équilibre entre le développement urbain et le développement rural d'une part, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.
- Principe de respect de l'environnement par une utilisation économe de l'espace et une prise en compte des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du PLU, fait l'objet d'un rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et délimiter les zones au regard des objectifs et des règles générales de l'urbanisme.

Dans ce rapport de présentation, on peut noter que la commune est confrontée à des risques majeurs.

#### *A- Plan de Prévention des risques naturels d'inondation(PPRI).*

La commune de Mazé est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du val d'Authion qui concerne 40 communes. Ce PPRI a été approuvé le 29 novembre 2000 et révisé partiellement le 20 mai 2006. Le PPRI s'impose au PLU et constitue une servitude d'utilité publique. Le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme ne peut modifier le

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

périmètre du PPRI. Celui-ci couvre plus de 57% du territoire de la commune. Certains secteurs du bourg urbanisés sont directement concernés par le risque sur la commune (bourg, rue Bauné, rue Brétault, grand Rue, Pâtis de la Noue). Le PPRI fixe des prescriptions règlementaires suivant l'aléa. Elles permettent de garantir la sécurité des habitants et à limiter l'exposition au risque. Le PPRI fait l'objet d'une servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

*B- Le risque lié aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.*

La commune est entièrement concernée par ce risque avec des aléas allant de faible à fort. Les secteurs les plus sensibles étant concentrés :

- au nord du territoire communal,
- sur les arrières du château de Montgeoffroy,
- ponctuellement autour de certains secteurs urbanisés du bourg, de la route du Fayet et de la rue Chevreul. Ce risque a surtout des conséquences sur les règles de construction.

*C- Risque lié au transport de matières dangereuses.*

La commune est traversée par deux axes majeurs l'autoroute A85 et la route départementale 347, lesquels peuvent être utilisés pour le transport de matières dangereuses.

L'urbanisation à proximité de ces voies de communication est à éviter pour ne pas accroître le risque.

*D- Le risque sismique.*

La prévention du risque sismique, non intégrée dans le plu, est applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011. Le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 détermine une nouvelle cartographie du risque sismique. Pour l'application des mesures, le territoire national est classé en cinq zones. La répartition des zones est effectuée par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010. La commune de Mazé est classée en zone de sismicité faible.

Les obligations s'appliquent aux nouvelles constructions.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Le PLU conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme doit être compatible avec les orientations de certains documents. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3ans suivant l'entrée en application de ces documents. Sur la commune de Mazé, ces documents sont :

*A- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin LOIRE-BRETAGNE (SDAGE).*

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin LOIRE-BRETAGNE, dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015. Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire.

*B- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Authion.*

Avec le SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), est le 2<sup>ème</sup> outil règlementaire de planification mis en place par la loi sur l'eau de 1992. Le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant. Le périmètre du SAGE couvre la totalité du bassin versant de l'Authion à cheval sur les départements d'Indre et Loire et de Maine et Loire. Ce sont 84 communes qui sont incluses totalement ou partiellement dans le périmètre.

*C- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), est un document d'urbanisme qui fixe à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Mazé est intégrée au SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2006. Le périmètre de ce SCOT intègre 59 communes et 6 communautés de communes :

- communauté de communes de Beaufort- en- Anjou,
- communauté de communes du canton de Baugé,
- communauté de communes du canton de Noyant,

- communauté de communes de Loir et Sarthe,
- communauté de communes des Portes de l'Anjou.

Document d'Urbanisme, le projet de SCOT est soumis à enquête publique.

*D- La Charte du Parc Nature Régional (PNR) LOIRE- ANJOU - TOURAINE.*

Créé en 1996, le Parc Naturel Régional (PNR) Loire-Anjou-Touraine est un territoire à dominante rurale dont le patrimoine naturel et culturel, particulièrement riche et fragile, est porteur d'une identité forte. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable dans un objectif de protection et de valorisation de l'ensemble de son patrimoine-milieu, paysages, culture, histoire, architecture... Composé de 136 communes (dont Mazé), réparties sur les départements de l'Indre et Loire et du Maine et Loire, le parc est aussi un lieu de dialogue et d'échange entre toutes les forces vives du territoire soucieuses de les mettre en valeur.

La charte a une validité de 12 ans (2008-2020).

*E- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).*

Le Plan Départemental de l'Habitat du Maine et Loire est un document destiné à assurer au niveau du département la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur d'une part des territoires couverts par un programme local de l'habitat et d'autre part, sur le reste du territoire départemental et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Adopté le 17 décembre 2007 par le Conseil Général de Maine et Loire, ce plan se base sur 4 objectifs à court, moyen, et long termes :

- produire de nouveaux logements ( offre foncière, logements sociaux, accession à la propriété) pour répondre à la demande.
- requalifier le parc existant,
- encourager le développement durable de l'habitat,
- accompagner les personnes défavorisées et les jeunes.

## **-2-2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Le PADD exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune à un horizon de 10 à 15 ans. Il est élaboré dans le respect des grands principes du développement durable.

Dossier N° E11000124/44 DU 21/03/2011

Le PADD a été élaboré dans un souci de participation citoyenne. La population a été associée au travers d'une concertation permanente (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, ateliers thématiques) aux différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU.

Les orientations définitives du PADD ont été débattues au sein du Conseil Municipal, lors de sa séance du 05 juillet 2010. Le PADD a été articulé en 5 thématiques.

### *-1- L'habitat :*

Les objectifs de l'habitat doivent tout d'abord assurer un renouvellement minimal de 12 logements par an, puis un projet de développer l'habitat en créant 30 logements annuels, sur la base d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Ce schéma est conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou.

Le potentiel d'urbanisation est d'environ 19 hectares. Cette urbanisation a l'avantage de se situer au sein même de l'agglomération, ainsi qu'en périphérie immédiate de cette dernière. Néanmoins, le parc social reste faible autour de 6% du parc global de logements et devra être corrigé à l'occasion de l'aménagement des zones à urbaniser.

Il conviendra de garantir un rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune tant en matière de modes d'occupation (accession à la propriété, accession sociale, logements locatifs, logements sociaux) qu'en matière de type de logement (habitat individuel, groupé ou non, habitat intermédiaire).

Le potentiel de l'urbanisation est composé essentiellement de zones 2Au, fermées actuellement à l'urbanisation. Les deux stations d'épuration dont dispose la commune sont aujourd'hui saturées. Aucun de ces deux dispositifs n'est en mesure d'accepter d'effluents supplémentaires sans une mise en conformité préalable.

### *-2- Activités économiques :*

En 2008, Mazé recense plus de 150 entreprises et 30 exploitations agricoles, représentant plus de 850 emplois à plein temps.

La commune de Mazé fait partie de VEGEPOLYS, pôle de compétitivité à vocation mondiale, spécialisé dans le végétal.

#### *-2-1- Les activités artisanales et industrielles.*

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Pour faciliter l'implantation de nouvelles activités artisanales, la zone des « Champs de l'Ormeau » (2Auy), déjà retenue dans le POS sera reconduite en complément de la zone d'activité du « Pré Barreau »

Pour les activités les plus importantes, la commune misera sur le rôle joué par l'intercommunalité ( Zone ACTIVAL)

#### *-2-2- Les activités commerciales et de services.*

En matière commerciale et de services le PLU doit permettre :

- d'affirmer le centre bourg comme étant le principal pôle d'accueil des activités commerciales et de services.
- d'intégrer le projet de déplacement de l'actuel supermarché sur le secteur de la « Macheferrière » zone Uc, située plus à proximité du centre bourg, tout en maintenant la vocation commerciale des espaces libérés en entrée Est de l'agglomération.

#### *-2-3- Les activités agricoles.*

Il est souhaité :

- que la vocation agricole des terres exploitées et des bâtiments liés à une exploitation soit protégée et affirmée au sein du PLU.
- Que le PLU puisse permettre la mise en place d'un dispositif de serres-relais susceptible d'encourager et de favoriser l'installation de nouveaux exploitants.

#### *-3- Equipements :*

En terme de diversité et de localisation, le niveau d'équipement de la commune apparaît aujourd'hui comme globalement satisfaisant. Il apparaît urgent d'envisager la réhabilitation ou la création d'un dispositif d'épuration susceptible de gérer les effluents générés par les nouvelles constructions ( habitat, activités, équipements) créées dans le cadre du projet urbain.

#### *-4- Patrimoine :*

Le parc du château de Montgeoffroy, site classé, présente le dispositif régulier le plus étendu du Maine et Loire, un dispositif préservé dans son ampleur originelle.

Les actions de restauration conduites ces dernières années sur le bâti de la commune a permis la sauvegarde d'une large partie du patrimoine bâti identitaire de la commune.

A l'écart des secteurs urbanisés, la commune conserve des espaces présentant un fort potentiel écologique. Ces secteurs sont des « sanctuaires écologiques » majeurs qui régulent et filtrent les eaux pluviales et constituent des écosystèmes cohérents et diversifiés. Il s'agit :

- des secteurs humides associés aux vallées du Couason et du Viel Authion, pour lesquels le PLU garantira une préservation forte et adaptée.
- Des principaux boisements présents sur la commune au premier titre desquels le bois des « Vallinières » qui constitue un écrin de verdure pour le château de Montgeoffroy.
- Du maillage bocager encore présent sur certaines portions du territoire. Un travail d'identification sera réalisé afin de protéger spécifiquement les haies ayant bénéficié d'aides dans le cadre de campagnes de plantations.

#### ***-5- Déplacements :***

La distance moyenne d'accès de la population Mazéiaise aux principaux équipements, commerces et services est située entre 1 et 2 kilomètres.

#### **La hiérarchisation et l'équilibre des déplacements :**

L'ensemble des déplacements ( piétons, cycles, automobiles) doit s'insérer dans un schéma global identifiant les différents axes de déplacements de la commune :

- Les voies structurantes primaires : RD 347 et A85,
- Les voies structurantes secondaires : RD 74 (vers Bauné), RD 55 (vers St Mathurin) et RD 244 (vers Baugé),
- Les voies de distribution et de desserte : ensemble des autres voies départementales, communales et des chemins ruraux,
- Les liaisons cycles et piétonnes structurantes existantes ou a créer : liaison cycle vers Beaufort- en - Vallée...
- Les liaisons douces au sein du bourg, existantes ou a créer : aménagement du Mail, création de liaisons piétonnes reliant les secteurs d'habitat avec les pôles d'équipements et les pôles de commerces et de services...

Ce schéma mettra l'accent sur un rééquilibrage des déplacements en favorisant les déplacements doux et alternatifs à l'automobile. Pour cela, les projets urbains

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

à vocation d'habitat devront donner la priorité aux déplacements piétons et cycles, en assurant la sécurité des usagers.

Par ailleurs, en vue d'encourager et de faciliter le covoiturage, une plateforme multimodale sera créée à proximité de la RD 347 et du centre bourg, sur le secteur de la « Grefferie ».

#### La création d'une voie de délestage du centre bourg :

Le développement programmé de l'habitat, et la préservation des activités économiques au Nord de l'agglomération sont susceptibles d'accroître le trafic et les difficultés de circulation automobile dans le centre bourg. Il est nécessaire d'anticiper ces flux et d'envisager la création d'une voie de délestage reliant notamment le futur secteur d'habitat à la RD 347.

#### -2-3- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

Son projet de développement terminé, la municipalité a traduit règlementairement le territoire de la commune en 4 zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle (N).

Chaque zone dispose de son propre règlement.

1. **La zone UA** : zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre bourg.
2. **La zone UB** : zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles.
3. **La zone UC** : zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifiques d'activités commerciales.
4. **La zone UY** : zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifiques d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux.
5. **La zone UE** : zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifique d'équipements publics à vocation sportive, éducative, scolaire et de loisirs.
6. **La zone UH** : zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat, localisés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg de Mazé.

6-1- zone UH : zone actuellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

6-2- zone UHr : zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif mais intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié.

6-3- zone UHa : zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif et non intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié.

7. La zone 2AU : espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

Ces zones sont :

- Secteur « Bas Clos de MAZE » 1, 8ha
- Secteur « secteur horticole » 1ha
- Secteur « Palis » 4900m<sup>2</sup>
- Secteur « Passage de la « Chauvellerie » 4100m<sup>2</sup>
- Secteur « Champ de MAZE » 1,7ha
- Secteur Route de Fayet » 8000m<sup>2</sup>
- Secteur « Les Devants de Rue Neuve » 1,6ha
- Secteur « La Croix des Innocents » 1,8ha
- Secteur « Le Plessis » 10ha

Le potentiel à urbaniser ainsi défini dans le cadre du PLU, représente donc une superficie globale d'environ 19,6ha permettant de répondre aux objectifs de construction envisagé sur la commune pour les 15 années à venir.

8. La zone agricole : zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles et horticoles.

8.1- Ap : secteur de la zone A de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole ou horticole.

8.2- Ay : secteur de la zone A de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres au sein duquel des constructions artisanales ou industrielles en lien avec une activité agricole ou horticole sont autorisées.

9. La zone naturelle : zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique ( bois des « Valinières », vallée de l'Authion,

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

du Viel Authion, vallée du Couason...), de l'existence d'un point de captage d'eau ou de leur caractère d'espaces naturels.

9.1- Np : secteur de la zone N couvrant les ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers bâtis remarquables de la commune.

9.2- Nh : secteur de la zone N couvrant les ensembles agglomérés pour lesquels la constructibilité est limitée aux seules évolutions du bâti existant du fait de leur caractère inondable.

9.3- Ni : secteur de la zone N à vocation touristique et de loisirs.

Les servitudes d'utilité publique ainsi que les annexes sanitaires (eau potable, assainissement, déchets ménagers) sont répertoriées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **-3-ETUDE ET EVALUATION DU DOSSIER :**

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le bureau d'étude ECCE TERRA. Ce dossier comporte :

#### **1- Rapport de présentation :**

Introduction

Volet 1 : diagnostic communal.

Volet 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement.

Volet 3 : Justifications des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement.

Exposé des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S.

Volet 4 : Incidences des orientations du plan sur l'environnement.

#### **2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable- « Orientations générales »**

#### **3- Documents graphiques**

#### **4- Règlement**

## 5- Annexes :

5a - Servitudes d'utilité publique

5b - Annexes sanitaires :

- Eau potable
- Assainissement
- Déchets ménagers

5c - Zone de nuisances sonores et prescriptions d'isolation acoustique

5d - Mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles

## 6- Avis des Personnes Publiques Associées

### -3-1-Conformité du dossier :

Par délibération en date du 11 février 2008, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La concertation a été effectuée conformément aux dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme et a donné lieu :

- Des réunions-débats tout au long de l'élaboration du projet,
- Informations suivies dans les comptes rendus du Conseil Municipal,
- Informations dans le bulletin municipal,
- Exposition permanente en mairie,
- Mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun d'exposer ses remarques sur le projet.

La première réunion publique s'est déroulée le 24 septembre 2008, pour présenter le diagnostic.

D'octobre à décembre 2008, 4 ateliers thématiques furent créés :

- Habitat, formes urbaines et déplacements,
- Activités économiques et agriculture,
- Equipements et services,
- Mazé dans son contexte territorial.

Plus de 80 personnes participèrent à ces ateliers. A l'issue de 8 réunions, une synthèse de réflexion fut présentée lors d'une réunion publique, le 14 janvier 2009. Chaque phase de la procédure du PLU donna lieu à la rédaction d'une lettre d'information à destination des habitants de la commune.

L'effort déployé par l'équipe municipale pour informer et communiquer sur l'élaboration du PLU est à souligner. Plusieurs réunions avec les Personnes Publiques Associées furent programmées.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

En séance du 06 juillet 2009, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable. Les orientations définitives du PADD ont été adoptées en séance du 05 juillet 2010.

Un registre permanent de concertation a été mis à la disposition du public, suite à la première réunion publique du 24 septembre 2008. Plus de 30 personnes se sont exprimées. De nombreuses remarques concernent la constructibilité de certaines parcelles. D'autres s'interrogent sur l'urbanisation future de la commune (type de logement, superficie des parcelles) et son impact sur la vie quotidienne. Une autre remarque concerne le secteur de la « Grefferie », situé dans la zone inconstructible du Plan de Prévention des risques Naturels Inondation, où on remet en cause le zonage (N).

Les observations consignées mettent en évidence que l'information sur le PLU a bien circulé, et que la précision des questions posées démontre une analyse minutieuse des différents documents du PLU.

En séance du 10 janvier 2011, le Conseil Municipal arrête le projet d'élaboration du PLU et tire le bilan de la concertation. De nombreuses questions formulées dans le registre trouveront une réponse dans ce bilan exhaustif.

Le dossier de « Porter à la connaissance » Art L 121-2 du Code de l'Urbanisme a été adressé à la mairie par M. le Préfet de Maine et Loire le 12 juin 2008. Un « Porter à la connaissance complémentaire », fut transmis le 01/10/2010, pour tenir compte de deux textes importants ayant un impact direct sur les documents d'urbanisme :

- La loi GRENELLE 2, dite loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010,
- La loi de modernisation de l'agriculture, publiée le 27 juillet 2010, qui impose la saisine de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, dès lors que le projet de PLU d'une commune situé en dehors du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, a pour conséquence de réduire les espaces agricoles.

Conformément à l'article L.123.9 du CU, le projet arrêté du PLU a été adressé pour avis aux personnes publiques associées. Leurs remarques ont été jointes au dossier présenté à l'enquête publique ( Art L123-10 du CU).

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme au Code de l'Urbanisme.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Le projet définitif d'élaboration du PLU est consultable sur le site INTERNET officiel de la commune de Mazé.

Dans l'annexe 5b du dossier soumis à l'enquête publique -Annexes sanitaires- Un rapport et une délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif sont joints. En règle générale lors de l'élaboration du PLU, une enquête conjointe concernant l'assainissement est réalisée. Si l'élaboration du PLU entraîne des modifications, des extensions du zonage d'assainissement, sans enquête conjointe, les zonages d'assainissement proposés ( collectif et non collectif), ne peuvent être intégrés à l'enquête publique du PLU.

L'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, imposent aux communes de définir après étude préalable un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. **Il est soumis à enquête publique.** Cette enquête est du ressort de la Communauté de communes de Beaufort- en - Anjou, compétente en matière d'assainissement.

L'approbation du PLU ne pourra s'effectuer que sur la base du plan d'assainissement approuvé le 17 décembre 2001.

La zone UHr, dans les documents graphiques ne peut se prévaloir d'une intégration dans le zonage d'assainissement collectif. Cette zone pour l'approbation du PLU, est une zone qui est susceptible d'être modifiée qu'à l'issue d'une enquête publique spécifique.

Il est conseillé de réserver les zones d'assainissement collectif qu'aux surfaces pour lesquelles, les aménagements nécessaires pour une gestion conforme des eaux usées (collecte et traitement), peuvent être programmés et effectifs dans les plus courts délais.

### **-3-2-Evaluation du dossier :**

Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable, fort détaillés permettent de bien comprendre les enjeux, tant économiques que démographiques développés par la commune.

Il est mis en évidence dans le PADD l'obligation de rééquilibrer les déplacements pour que l'urbanisation future n'accroisse pas le trafic et les difficultés de circulation dans le centre bourg.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Le règlement graphique par sa clarté, situe bien dans l'agglomération et en périphérie, les futures zones à urbaniser ( 2AU ), ainsi que l'ampleur de l'étalement urbain hors agglomération ( zones UH ).

Néanmoins, le dossier appelle quelques remarques de la part du commissaire enquêteur.

### 1) Risques majeurs (page 99 ) du rapport de présentation.

Il aurait été souhaitable de bien préciser que le Plan de Préventions des Risques Naturels d'Inondation (PPRI ) s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU ), comme il s'imposait au Plan d'Occupation des Sols, afin de ne pas créer de confusion dans l'esprit des citoyens, en pensant que le nouveau document d'urbanisme permettait une révision de son périmètre.

### 2) Le règlement concernant la zone UH.

Pourquoi poursuivre l'urbanisation de cette zone ? Malgré des contraintes plus significatives que dans le POS, Art 6 « Les constructions principales à usage d'habitation doivent être intégralement implantées dans une bande comprise entre

- 10 et 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales qui desservent la parcelle.
- 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes publiques, ouvertes à la circulation automobile qui desservent la parcelle ».

Dans la rubrique - « Déplacements - Rapport de présentation ( page 112 ), vous Précisez :

« Malgré un niveau d'enclavement relativement faible, la commune est caractérisée par des déplacements automobiles importants en nombres. Ceci est principalement lié :

- A l'importance de l'urbanisation linéaire le long des voies qui encourage à l'utilisation systématique de la voiture. Sur Mazé, le linéaire de voirie urbanisée ( d'un seul côté ou de chaque côté ) hors agglomération représente plus de 16kms, soit globalement la distance entre Mazé et l'entrée de l'agglomération angevine ».

Des secteurs de la zone sont à plus de 4kms du centre bourg.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD ) -  
Volet : « Déplacements »

Vous souhaitez un rééquilibrage des déplacements en favorisant les déplacements doux et alternatifs à l'automobile. Vous précisez : « Pour cela les projets urbains à vocation d'habitat devront donner la priorité aux déplacements piétons et cycles en assurant la sécurité des usagers ». Cette démarche ne peut concerner que les zones 2AU situées dans l'agglomération.

Il aurait été tout à fait concevable, compte tenu des arguments que vous avez développés, de ne plus autoriser la construction d'habitations dans la zone UH.

### 3) Création d'une plateforme multimodale ( stationnement ) - emplacement réservé N° 12.

Cette plateforme dédiée au covoiturage se trouvera en zone naturelle dans le secteur de la « Grefferie ». Si l'intérêt général du projet n'est pas contestable, en revanche, l'impact sur l'environnement n'est pas neutre.

La circulation et le stationnement automobile occasionnent des pollutions véhiculées par les eaux pluviales. Ces pollutions sont générées par des hydrocarbures divers (huiles, essence, gazole, lubrifiants,...), de métaux lourds dont le plomb contenu dans les essences, le cadmium entrant dans la composition des huiles et des pneus et le cuivre issu de l'usure des pneus, et des caoutchoucs dus à l'usure des pneus.

Cette pollution est-elle compatible avec le souci de préserver l'équilibre écologique de ces espaces naturels ? Je pense que l'emplacement réservé susvisé devrait être déplacé. Son implantation en zone naturelle n'est pas pertinente compte tenu des nuisances apportées à l'environnement.

## -4-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

### -4-1-Réunion préalable à L'enquête :

Le dossier a été présenté au commissaire le 12 avril 2011, dans les locaux de la mairie de Maze par M. POT, le maire de la commune. Etaient, également

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

présents, M. PORCHER, adjoint au maire, vice-président de la commission urbanisme et Mme OGERON, chargée de l'urbanisme au sein de la mairie. La visite de la commune a été effectuée le jeudi 26 mai 2011 de 16h à 17h. Cette visite a permis de situer les futurs secteurs à urbaniser, l'emplacement du futur centre commercial, et la zone d'activités artisanales du « Champ de L'ormeau ».

#### **-4-2- Dates de l'enquête et permanences :**

Le 12 AVRIL 2011, les dates de l'enquête ont été arrêtées à savoir :

L'enquête se déroulera du lundi 06 juin au vendredi 08 juillet 2011 inclus. De même, ont été définies les dates et heures de permanence à savoir :

- lundi 06 juin 2011 de 14h à 17h,
- vendredi 10 juin 2011 de 9h à 12h,
- samedi 18 juin 2011 de 9h à 12h,
- samedi 25 juin 2011 de 9h à 12h,
- vendredi 08 juillet de 9h à 12h.

#### **-5- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

##### **-5-1- Contrôle de la publicité :**

La première publicité est parue le jeudi 19 mai 2011 dans le Courrier de L'ouest et Ouest France.

La deuxième publicité est parue le mardi 07 juin 2011 dans les mêmes quotidiens.

La lettre d'information N° 5 sur le PLU, dédiée à l'enquête publique a fait l'objet d'une diffusion à tous les habitants de la commune.

L'enquête publique a également fait l'objet d'une insertion sur le site internet officiel de la commune de Mazé.

##### **-5-2- contrôle de l'affichage :**

L'affichage a fait l'objet d'un contrôle le jeudi 26 mai 2011, ce même jour, les documents du PLU ont été cotés et paraphés. Le certificat d'affichage a été établi le 01 juin 2011.

## **-6- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :**

### **6-1- Les permanences :**

Se sont déplacées aux permanences :

Le 06/06/2011 : 11 personnes,

Le 10/06/2011 : 15 personnes,

Le 18/06/2011 : 5 personnes,

Le 25/06/2011 : 6 personnes,

Le 08/07/2011 : 20 personnes

## **-7- ANALYSE DES OBSERVATIONS :**

Le registre d'enquête et les courriers annexés ont été remis au commissaire enquêteur le 11 juillet 2011 à la mairie de Mazé.

### **Permanence du 06/06 /2011 :**

2 observations écrites sur le registre.

M. BOURRIGAULT Bernard,

Souhaite acquérir une bande de terrain jouxtant son garage, afin d'y réaliser des ouvertures.

Réponse du commissaire enquêteur :

Cette vente de terrain ne relève pas du projet Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une vente entre particuliers.

M. et Mme Claude HUET 48 route du FAYET,

Demandent que leur parcelle YB71 ne soit pas divisée, et que l'intégralité soit classée en zone UHR

Réponse du CE

Demande qui peut être prise en compte. Le zonage en UHR, ne rend pas pour autant la totalité de la parcelle constructive.

5 observations orales

Mme BIHAN et M. SEYEUX - parcelle 163 située en zone 2AU à la « Croix des Innocents ». Ils sont venus se renseigner sur l'évolution future de la zone. Ils s'interrogent sur l'évolution démographique de Mazé.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Réponse du CE

Actuellement l'urbanisation des zones 2AU, ne peut se développer, faute de capacités suffisantes des stations d'épuration.

Mme BAZANTAY

Travaux rue principale (route surélevée, largeur des trottoirs).

Réponse du CE

Le PLU, n'est pas concerné par cette remarque.

M. et Mme FERTRE rue principale

Ils souhaitent conserver leurs terrains centre-bourg en l'état.

Réponse du CE

Après leur départ, je me suis aperçu qu'ils étaient susceptibles d'être concernés par l'emplacement réservé N°14 « Aménagements paysagers ».

M. MECHIN est venu s'informer sur le PLU, il dispose d'une construction rénover.

M. MILON et M. BAUNE

Ils sont venus me relater leur contentieux, suite au périmètre du PPRI qui affecte leurs parcelles situées à la « Grefferie ». Je les ai écoutés longuement et leur ai précisé que je ne pouvais pas faire de commentaires sur une situation antérieure au projet de PLU. Je leur ai confirmé que le PPRI s'imposait au PLU comme au POS. Ils reviendront à la permanence du 10/06/2011 pour déposer l'ensemble du dossier qui sera joint au registre d'enquête.

**Permanence du 10/06/2011 :**

2 observations écrites sur le registre

M. MILON et M. BAUNE déposent leur dossier qui sera annexé au registre d'enquête.

Mme FERTRE

Concernée par l'emplacement réservé N° 14, fait part de sa décision de ne pas vendre son terrain qui est paysagé en arbres fruitiers et agrémenté d'un potager.

Réponse du CE

La municipalité a décidé cet emplacement réservé en centre-bourg, afin que les terrains concernés ne puissent être urbanisés.

9 observations orales

M. BLANCHARD, 62 rue de Grollay, s'est déplacé pour information, se trouve en zone UH.

Mme BERNARD et M. LAMBERT 17, route du FAYET.

Disposent d'un terrain en ZONE 2AU. Ils adresseront un courrier pour expliquer concrètement leur situation.

M. MAZE le « Bas Pouillé » est venu s'informer sur la possibilité de revendre une parcelle pour construire.

Réponse du CE

La parcelle est située en dehors de l'agglomération et ne peut être constructible.

M. GENETE 11, route de la Boisnière.

Souhaite rendre constructible une partie d'un terrain agricole situé en face de sa propriété.

Réponse du CE

Même remarque que précédemment.

M. et Mme RAYE Philippe 1, rue de la Roe.

Possibilité de rendre constructible un terrain situé rue de la Billauderie.

Réponse du CE

Impossibilité, ce terrain est trop éloigné de l'agglomération.

Mme DUBOIS rue Montrevault.

Possibilité de rendre constructible un terrain classé en zone Agricole.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Réponse du CE

Même réponse que précédemment.

M. et Mme BOURSICOT 1, rue de la Billauderie.

Rendre constructible un terrain qui se trouve dans le périmètre du PPRI en zone Nh.

Réponse du CE

Ce terrain situé dans le périmètre du PPRI est inconstructible.

Mme JUSTIN 16, rue de la Billauderie.

Est venue pour s'informer

M. et Mme PLOU 6, chemin de Rigourde.

Souhaitent que la parcelle N°4, non constructible, rattachée à la parcelle N°6, redevienne constructible.

Réponse du CE

Parcelle trop éloignée du bourg pour redevenir constructible.

**Permanence du 18/06/2011 :**

Aucune observation écrite

5 observations orales

M. GROYER chemin des « Valinières ».

Souhaite que la parcelle 139 à proximité des « Champs Barbereaux redevienne constructible.

M. CELLIER.

Demande qu'une partie de la parcelle 131 située à « L'aubrière » soit constructible. Demande déjà formulée le 19/11/2008 dans le registre de concertation.

Réponse du CE

Ces terrains sont trop éloignés du centre-bourg pour être constructibles.

M. GUITONNEAU.

Est venu se renseigner sur les orientations du PLU.

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Mme SURGET Léa (maison de retraite), représentée par Mme DEMION Colette, propriétaire de la parcelle 274 rue Chevreul, souhaite que ce terrain soit constructible.

Réponse du CE

Ce terrain est trop éloigné du centre-bourg.

M. GRAND-GUILLOT.

Problème cadastral sur son terrain. Reviendra à la permanence du 25/06/2011 déposer une lettre argumentée.

**Permanence du 25/06/2011**

3 observations écrites

M. DREVET J.Y. 24 Grande Rue.

Nécessité de préserver et valoriser le patrimoine rural, et de faire un inventaire des éléments remarquables : maisons XVème, XVIème.... Jeux de Boules, granges à poteaux de bois.

Réponse du CE

Le PLU s'attache à identifier les éléments du patrimoine, mais peut-être pas avec le même regard qu'un passionné.

M. MINGOT pierre 18 route du château.

Propriétaire de la parcelle 1293, incluse dans la zone 2AU « Croix des Innocents ». A priori sur le plan la piscine se trouve à l'intérieur de la zone.

M. MINGOT souhaite donc un recul de la zone 2AU par rapport à sa propriété.

Réponse du CE

Demande à prendre en compte.

M. TAUGOURDEAU J. Charles.

Demande que sa propriété et le pré l'entourant soient classées en zone Ay pour permettre et la construction à des fins agricoles.

Réponse du CE

Les services de l'État ont trouvé que la zone Ay était déjà trop étendue. De plus, le classement en zone N, doit être maintenu pour la protection de l'espace boisé situé à proximité.

2 observations orales

M. BARBIER et Mme BERTE 99 route du FAYET.

Souhaitent obtenir un certificat d'urbanisme pour la création de 2 parcelles référencées YA 165 à proximité de la route du FAYET. Ils avaient adressé une correspondance à la mairie à ce sujet le 21 mai 2010.

Réponse du CE

Ces parcelles sont trop éloignées du centre-bourg et participeraient à l'étalement urbain qu'il convient de réguler aujourd'hui.

M. VIVIER Guy la « Fresnaye »

Souhaite que l'ensemble de la propriété environ 2ha soit classée en zone Np. e

Réponse du CE

Demande qui mériterait d'être prise en compte pour assurer la protection de ce patrimoine.

**Permanence du 08/07/2011**

Aucune observation écrite

13 observations orales

M. et Mme GUITTEAU Bernard.

Possèdent la parcelle 94, située dans la zone 2Au de la « Croix des Innocents ». Ils souhaitent qu'une partie de la parcelle soit exclue de la zone 2AU, afin que la zone ne vienne pas en limite de leur garage. Un retrait de 35 à 50m est sollicité.

Réponse du CE

Demande qui mérite d'être prise en compte suivant le profil du terrain.

M. LANDAIS et DEVENA (Association Corné Air Pur Environnement).

Après le transfert du supermarché dans la nouvelle zone Uc de la « Machefferrière », ils souhaitent que l'emplacement laissé vacant puisse servir à l'installation d'une enseigne concurrente.

Réponse du CE

Remarque qui ne concerne pas directement l'élaboration du PLU.

M. PINEAU.

Concerné par l'emplacement réservé N°2 « aménagement du carrefour de la route du Château et de l'allée du Clos », souhaite connaître la superficie qui sera amputée à son terrain.

Réponse du CE

Superficie qui ne sera certainement pas connue avant l'élaboration du projet. M.PINEAU doit prendre contact avec la mairie pour obtenir des informations complémentaires.

M. CANDELIER Gérard rue du Petit Paris.

Ces parcelles 1230 et 1503 sont concernées par la zone 2AU « Bas Clos de Mazé ». Sur ces terrains, ils disposent d'arbres fruitiers et d'un forage. Demande que ces 2 parcelles soient retirées de la zone.

Réponse du CE

Demande qui doit être prise en considération, sans exclure la totalité des terrains. Vérifiez la faisabilité pour conserver les arbres fruitiers et le forage.

M. NGAN-NGAN Marc et M. TARDIF Gérard rue du Petit Paris.

Concernés par une zone 2AU à proximité d'un lieu de culte. Ils souhaitent un recul de la zone 2AU par rapport à ce lieu pour éviter des nuisances sonores et passage de véhicules lourds.

Réponse du CE

Le recul est nécessaire pour éviter des nuisances avec les riverains.

M. et Mme LEGEAY Bernard 24, route du Petit Paris.

Sont venus se renseigner sur le zonage de leurs parcelles.

M. ROYER et Mme BRIAND 12 route de la Roche.

Souhaitent une extension de la zone constructible en prolongement des habitations existantes.

Réponse du CE

Demande non recevable, le terrain est situé en dehors de l'agglomération.

M. BAUNE.

Propriétaire de la parcelle 75 dans la zone Ue, souhaite une réintégration de l'extrémité Sud en zone constructible.

Dispose également de la parcelle 334 rue Brétault.

Réponse du CE

Ces parcelles sont trop éloignées de l'agglomération pour être constructibles.

M. et Mme LEGOULLON 16 route du Château.

Leurs parcelles 1403, 1580, 1583 sont intégrées dans la zone 2AU de la « Croix des innocents ». Ils souhaitent conserver l'intégralité de la parcelle 1403 où est implantée leur propriété.

Réponse du CE

Demande qui mérite une attention particulière compte tenu du nombre de parcelles concernées.

M. et Mme CORMIER Paul.

Disposent de plusieurs terrains en zone A et une parcelle en zone Ue, qu'ils souhaitent rendre constructibles.

Réponse du CE

Ces terrains sont trop éloignés de l'agglomération pour être constructibles.

Mme HUET Alexia.

A remis une correspondance concernant la constructibilité d'un terrain en zone A.

Réponse du CE

Même remarque que précédemment.

M. THEVENEAU.

Possède deux parcelles situées au dessus du « Champ de L'ormeau », qu'il souhaite rendre constructibles avec un projet novateur.

Réponse du CE

Ces parcelles sont trop éloignées du bourg pour être constructibles.

M. CHATON 59 route de Seiches.

Souhaite implanter une nouvelle construction sur la parcelle ZD 15 route de Bauné.

Réponse du CE

Demande non recevable compte tenu de l'éloignement de l'agglomération.

2 observations écrites sur le registre en dehors des horaires de permanence.

M. BROSSET Jean 75 rue principale.

Evoque d'une part la zone 14. Souhaite que le règlement de cette zone permette de réaliser abris de jardin, piscine.....

D'autre part, la volonté de protéger Mazé contre une urbanisation galopante qui lui enlèverait tout le charme de la ruralité. Il précise qu'il est impératif de ne pas leurrer les nouveaux habitants sur un cadre de vie à la campagne qu'ils ne trouveront pas. Il souhaite qu'il y ait cohabitation entre le patrimoine laissé par les « aînés » et les nouvelles règles d'urbanisation.

Réponse du CE

Je suppose que M. BROSSET parle de l'emplacement réservé N°14 « aménagements paysagers ». Si on veut préserver le caractère paysager de ces espaces, je ne vois pas l'intérêt d'y autoriser des piscines, comme le suggère M. BROSSET.

Mme SURGET Léa et M. Bodin Pascal.

Demandent que la parcelle YB 274, rue Chevreul soit en zone constructible sur le PLU.

Réponse du CE

Trop éloignée de l'agglomération pour être constructible.(réponse déjà formulée).

18 courriers déposés ou adressés, qui sont annexés au registre d'enquête

-1- Lettre déposée par M. BUISSON 5 route de la roche concernant le zonage d'assainissement sur le secteur de la route de Seiches.

Réponse du CE

L'extension du zonage d'assainissement fera l'objet d'une enquête publique séparée de celle de l'élaboration du PLU.

-2- M. et Mme SURGOT 3 chemin de Rigourde.

Souhaitent conserver la parcelle YA319 en zone constructible comme dans le POS, afin de pouvoir y faire construire ultérieurement un abri de jardin ou toute autre dépendance.

Réponse du CE

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

-3- M. et Mme MORIN 23 rue du Petit Paris

Ils possèdent les parcelles 1294, 1401, 1581, 1582, 1156 et 1579. Elles étaient classées en zone Uc dans le POS et se trouve dans une zone 2AU dans le PLU. M. et Mme MORIN demandent le maintien de leurs parcelles en zone Uc.

Réponse du CE

Ce classement n'est pas possible. La zone Uc dans le PLU correspond à la zone dédiée aux activités commerciales. Il est regrettable que M. et Mme MORIN, n'aient pu se déplacer à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur.

-4- M. SOLTYSIAK Patrick et M. ou Mme SOLTYSIAK J. Pierre.

Sont propriétaires d'un bien comprenant les parcelles 1570, 1472, et 1475. La totalité des parcelles 1472 et 1475 sont classées en zone 2AU. Or le garage est situé sur la parcelle 1472 et un puits est implanté au milieu des deux parcelles. La limite de propriété passerait à moins de 3 mètres de la maison existante.

Réponse du CE

Un nouveau zonage de la zone 2AU s'impose, compte des arguments invoqués.

- 5- M. VIVIER Guy la « Fresnaye ».

S'est déjà présenté à la permanence du 25/06/2011 concernant le classement en zone Np de l'ensemble de sa propriété. Il fournit les informations cadastrales concernant les espaces concernées : à savoir : les parcelles ZP 93,91, et 92.

-6- Mme HUET Alexia.

S'est présentée à la permanence du 08/07/2011. Elle souhaite rendre constructible une parcelle de 8000m<sup>2</sup> « moulins de la Roche ».

Réponse du CE

Cette parcelle bien que panoramique est trop éloignée du centre-bourg pour être constructible.

-7- Lettre de M. SOLTYSIAK.

Correspondance déjà traitée, enregistrée par erreur. Elle s'adressait à M. le Maire.

-8- M. DELARUE Thomas.

Il possède les parcelles 549 et 1197. La parcelle 1197 est classée en zone 2AU. L'acquisition des 2 terrains est récente et correspondait à une cohérence de l'ensemble. L'achat prenait en compte les 2 parcelles. Sur le terrain 1197 sont implantés un verger et un potager.

Réponse du CE

Demande à prendre en compte. La parcelle 1197 est peut être divisible afin de préserver les intérêts de M. THOMAS.

-9- Mme BERNARD Agnès et M. LAMBERT Damien.

Ils sont propriétaires de la parcelle YB280. Cette parcelle est concernée par une zone 2AU. Cette parcelle est aménagée d'un potager et d'une haie composée de plusieurs dizaines d'essences différentes. De plus l'assainissement autonome est implanté sur cette parcelle.

Réponse du CE

Compte tenu des éléments fournis par les propriétaires, cette parcelle pourrait être exclue du zonage 2AU.

-10- M. et Mme HUET Didier.

Ils sont propriétaires de la parcelle YB 98 et conteste le fait que ce terrain n'est plus constructible dans le projet de PLU.

Réponse du CE

Ce terrain est trop éloigné de l'agglomération et participe à l'étalement urbain qu'il convient d'arrêter. IL est certes entouré de constructions, mais aujourd'hui les règles d'urbanisation sont plus contraignantes.

-11- A l'appui du dossier remis par M. MILON ET M. BAUNE à la permanence du vendredi 10 juin 2011, une note à l'attention du commissaire enquêteur. Cette correspondance de M. BROSSARD, avocat associé et conseil de Messieurs MILON et BAUNE, propriétaires des parcelles cadastrées E930, 390, 391, 392, 396 à 400, sises rue de la Loire au lieu dit « La Grefferie ».

M. BROSSARD dans cette note, rappelle que Messieurs MILON et BAUNE ont été surpris que le projet de PLU, classait leurs terrains en zone naturelle, et que 3 emplacements réservés figuraient sur ces terrains :

- emplacement réservé N° 10 - création d'une liaison douce,
- emplacement réservé N° 11 - aménagement de jardins familiaux,
- emplacement réservé N° 12 - création d'une plateforme multimodale destinée au stationnement.

#### Réponse du Commissaire Enquêteur

Ces terrains sont situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) du Val d'Authion qui concerne 40 communes, dont Mazé. Ce PPRI approuvé le 29 novembre 2000, a fait l'objet d'un arrêté de M. le Préfet de Maine et Loire. Ce PPRI a été révisé le 22 mai 2006. On peut regretter que le territoire de la commune de Mazé, n'ait pas été concerné par cette révision.

Le PPRI s'impose au PLU et constitue une servitude d'utilité publique. Le PLU, ne fait qu'appliquer les prescriptions réglementaires du PPRI, et à ce titre, ne pouvait classer en urbanisable ou à urbaniser les parcelles susvisées. Leur situation en centre-bourg ne leur confère pas obligatoirement un droit à construire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a certes fixé des objectifs d'urbanisation du centre-bourg, mais en respectant les contraintes que lui impose la réglementation du PPRI.

Ces terrains étant inconstructibles, du fait du périmètre du PPRI, et non du zonage prescrit par le PLU, il fallait leur affecter un zonage approprié.

Je rappellerai les caractéristiques d'une zone naturelle.

Le classement en zone naturelle et forestière (zoneN), permet la protection des espaces les plus variés (forêt, maquis, zone humide, étang, marais).

Ce classement s'applique à des territoires où se posent des problèmes liés aux risques et nuisances les plus variés provenant notamment du fait d'éléments naturels (inondations, avalanches, glissements de terrain).

Le classement des terrains en zone Naturelle ne semble pas contradictoire avec la définition de ce zonage.

Si on veut contester le classement en zone naturelle des terrains, ce n'est pas le PLU qu'il faut incriminer, mais le PPRI. Sans l'arrêté fixant les prescriptions réglementaires du PPRI, les terrains de Messieurs MILON et BAUNE répondraient aux orientations du PADD, et seraient par conséquent urbanisables. La note de M. BROSSARD occulte le fait que 57% du territoire de la commune de Mazé est confronté à la réglementation concernant un PPRI.

Quant aux emplacements réservés qui affectent les terrains de Messieurs MILON et BAUNE, les emplacements N°10 et 11, ne me semblent pas incompatibles avec la zone (N). L'emplacement réservé N° 12, concernant la création d'une plateforme, n'est pas très opportun en zone (N), pour les motifs que j'ai mentionnés dans mon rapport.

-12- M. GRAND-GUILLOT 28 chemin de la Bienvenue.  
S'est présenté à la permanence du 25/06/2011  
Souhaite construire des garages sur sa propriété.

Réponse du CE  
L'ensemble de la propriété pourrait être classé en zone UH.

-13- M. et Mme PLOU 6 chemin de Rigourde.  
M. et Mme PLOU ont remis cette lettre le 25/06/2011.

Réponse du CE  
Leur demande a été examinée le 10/06/2011.

-14- M. BOUTET 15 rue de GROLLAY  
Souhaite que la parcelle ZD 376 soit constructible. Cette parcelle est affectée par le PPRI. De plus elle est trop loin de l'agglomération.

-15- M. et Mme BOUTET Gilles 106 rue du Lutin 49100 ANGERS.  
Souhaitent rendre constructible la parcelle 83 section ZE la « Couture »

Réponse du CE  
Cette parcelle est trop éloignée du bourg pour être constructible.

-16- lettre de la Communauté de Communes de Beaufort en Anjou.

Cette demande concerne la zone Uy du Pré Barreau située dans le cône de visibilité direct du château de Montgeoffroy. De ce fait la commission « développement économique » du 22 juin dernier propose d'exclure l'ensemble des activités relevant des installations classées - rubrique 27.

Cependant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement autorisé en 2005, disparaîtront au bout de 10 ans au bénéfice du Plan Local d'Urbanisme, à moins que les colotis ne fassent application de l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

C'est pourquoi le PLU est sollicité pour intégrer la disposition modificative énoncée ci-dessus.

Réponse du CE

Aucune difficulté pour que le PLU puisse intégrer la disposition modificative.

-17- Mme BRELET Ginette 22 route du château.

Mme BRELET a appris le lundi 04 juillet 2011 que sa propriété était concernée par une zone 2AU. Elle fait remarquer qu'elle a été tenue dans l'ignorance alors que l'enquête publique touche à sa fin. Elle en veut aux élus qui ne l'ont pas informée de leurs projets. Elle remet en cause la politique d'urbanisation qui est menée. Pour survivre avec un mari handicapé qui est placé, elle loue des nuitées et précise que pour cette activité, elle a besoin de l'accès rue du Petit Paris pour le stationnement des véhicules des ses hôtes. En conclusion Mme BRELET souhaite conserver l'intégralité de son patrimoine, qu'elle a acquis avec beaucoup de difficultés.

Réponse du CE

Je regrette que Mme BRELET, n'ait pas pu se déplacer à la permanence du 08/07/2011. Dans le cadre d'une enquête publique relative à un PLU, chaque propriétaire d'un bien immobilier n'a pas à être nominativement informé du déroulement de l'enquête. Les formalités de publicité de l'enquête sont déjà importantes. Sur l'ensemble des permanences, j'ai reçu plus de 50 personnes pour des demandes très variées et notamment celles concernant le zonage 2AU. Les zones 2AU constituent aujourd'hui des réserves foncières pour des projets d'habitat. Si le périmètre de ces zones est matérialisé, il n'est pas figé, car des erreurs matérielles ne manqueront pas de faire leur apparition. Ce projet ne doit en aucun cas pénaliser l'activité de Mme BRELET qui lui procure un complément de revenus. La commission « urbanisme » devra examiner, la solution qui la pénaliserait le moins.

-18- Monsieur CANDELIER Gérard 19 rue du Petit Paris

La réponse a été faite le 08/07/2011 à l'occasion de sa visite à la permanence.

## **-8- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Le projet d'élaboration du PLU a été adressé aux Personnes Publiques Associées début mars 2011.

La correspondance adressée par M. le Préfet de Maine et Loire (Direction Départementale des Territoires), daté du 1<sup>er</sup> juin 2011 est arrivée à la mairie le 08 juin 2011, elle a été jointe au dossier de l'enquête dès cette date.

Il est émis un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans le courrier susvisé et résumées ci-dessous.

### **Prise en compte des enjeux de l'Etat :**

**Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou en cours d'études.**

Il est rappelé que le projet de PLU intègre les orientations de l'arrêt de projet de SCOT du Pays des Vallées d' Anjou.

« A l'échéance d'une quinzaine d'années et sur la base d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, la réponse apportée au PLU en terme de surface à réserver à l'urbanisation s'avère en première approche globalement cohérente avec l'objectif de production de logements assigné à Mazé par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou. Le PLU se projette sur un objectif de réalisation à 15 ans, alors que la durée de vie d'un PLU est de 10ans. Aussi pourrait-il être envisagé de minorer le secteur d'urbanisation du « Plessis » en limitant cette enveloppe au sud de la route du Plessis, voie qui constituerait ainsi une limite claire et structurante à l'urbanisation, à l'échéance du PLU ».

**Formes urbaines, mixité sociale et densité.**

L'offre de logements n'est pas suffisamment diversifiée (prédominance de la maison individuelle).

Le PADD mentionne un rééquilibrage de l'offre de logements.

Cette volonté s'inscrit favorablement dans le cadre des politiques portées par l'Etat en matière d'habitat.

« En l'absence d'orientation d'aménagement et d'une écriture réglementaire adaptée, c'est au stade du PADD que doivent être explicitement déclinés les moyens à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif de rééquilibrage poursuivi.

A cette fin, le PADD pourra utilement s'appuyer sur les préconisations déjà formulées au sein du projet du SCOT arrêté, qui fixe, tant en matière de diversité des formes urbaines que de mixité sociale, le respect de ratios dans l'offre nouvelle.

L'enjeu de développement du parc locatif social pourra également être mis en évidence au sein de ce document, compte tenu de la faiblesse du parc existant ».

#### *Prise en compte de l'assainissement.*

La saturation des 2 stations d'épuration est bien actée. En conséquence, aucun de ces deux dispositifs n'est en mesure d'accepter d'effluents supplémentaires sans une mise en conformité préalable. L'hypothèse d'une infrastructure mutualisée sur la commune voisine de Beaufort-en-Vallée, n'est pas évoquée au sein du projet de PLU.

#### *Prise en compte du patrimoine naturel historique.*

Mazé se distingue par la présence d'un ensemble patrimonial exceptionnel, à savoir le château de Montgeoffroy et son parc classé au titre des sites en raison de son grand intérêt architectural, historique et paysager.

« Si l'action de préservation est prioritaire, une réactualisation des dispositifs réglementaires serait nécessaire. En tout état de cause, la gestion de ce site remarquable et du paysage environnant relève d'un projet d'ensemble qui aurait pu mieux transparaître dans le projet de PLU.

Néanmoins, les enjeux liés au développement social et économique ou à la préservation des milieux naturels et du cadre de vie sont clairement exprimés dans le PADD ».

#### *Prise en compte des servitudes.*

« En application de l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme, le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves et très graves), liés à la présence des canalisations de transport sur le territoire communal, devra impérativement être reporté sur le document graphique du PLU au 1/5000<sup>ème</sup>, conformément au plan joint en annexe ».

*Prise en compte des risques naturels.*

« La commune est concernée par les risques naturels majeurs, inondation et retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'un risque majeur technologique, le risque de transport de matières dangereuses. Un troisième risque naturel majeur est apparu récemment, le risque de sismicité.

Le plan de zonage identifie à l'aide d'une trame spécifique, les secteurs du PLU soumis au risque inondation. A cet égard, il convient de signaler que le report de la zone inondable du PPRI est quelque peu inexact au droit des parcelles N° 164, 311, 312, ainsi qu'au nord du hameau de la « rue Beauné ».

Il est à ce titre vivement recommandé, pour éviter l'imprécision du report liée à des différences d'échelles entre les plans des PPRI et le plan de zonage, de tramer sans bord fini, les espaces concernés par le risque.

Concernant le risque de sismicité, il est à signaler qu'une nouvelle cartographie sismique a été récemment élaborée, classant désormais le Nord Est du département en aléa faible. Cette nouvelle cartographie sert de support à un nouveau zonage règlementaire et de nouvelles règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011. Cette information est à intégrer dès maintenant même si elle n'a pas d'incidence sur le droit des sols, car des dispositions constructives seront à prendre en compte par les pétitionnaires sur certaines constructions ».

*Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.*

« Le schéma départemental des gens du voyage, actuellement en phase de révision, devrait probablement être signé en juillet 2011.

Il comportera une préconisation pour l'ensemble des communes qui ne sont pas soumises à l'obligation d'une aire d'accueil, de disposer d'un terrain permettant la halte de courte durée ».

Dossier N° E11000124/44 du 21/03/2011

Nota : l'emplacement de cette halte est prévu dans le secteur de « Montrevault » à proximité des équipements de la station d'épuration (rapport de présentation)

### Note Technique :

La présente note complète l'avis de M. le Préfet concernant le PLU de MAZE.

#### Rapport de présentation :

Concernant le déplacement de l'actuel supermarché sur un secteur UC.

« Situé plus à proximité du centre bourg, il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur le fait que ce type d'équipement génère des nuisances, notamment par le bruit des livraisons très tôt le matin, et celui des matériels de climatisation. Ceux-ci devront être choisis en fonction de leur niveau sonore pour ne pas gêner le voisinage.

La disposition des accès de livraison devra également être réfléchi en fonction de leur impact sur les riverains ».

#### Plan de Zonage :

« La justification du besoin de la création d'une zone d'activité sur le secteur du « Champ de l'Ormeau » (2AUy) est insuffisamment étayée dans le projet de PLU. Déjà prévue au stade du POS, elle n'a pas connu d'évolutions durant les années passées. Excentrée du reste de l'agglomération, cette zone paraît délicate d'accès et son intégration paysagère demandera à être soignée.

En l'absence de ces éléments et d'une mise en perspective avec les capacités existantes, à proximité, il n'apparaît pas opportun de la confirmer dans le projet ».

La zone UE permettant d'affirmer la vocation de pôle d'accueil de nouveaux équipements structurants pour la commune apparaît surdimensionnée par rapport aux besoins identifiés au stade du PADD (déplacement de terrain de sport)...

L'ampleur de la zone AY paraît excessive compte tenu de la rédaction assez permissive de son règlement qui y autorise les constructions à usage artisanal

ou industriel directement liées à l'exercice d'une activité agricole, sur un espace identifié dans la Charte foncière de l'Anjou en tant que « site à conforter et à pérenniser ».

Projet d'aménagement et de développement durable :

« S'agissant des déplacements, le fait de traduire sur le plan graphique du PADD, une seule variante d'un projet de tracé de voie de délestage apparaît à ce stade prématuré, même si cela ne se traduit pas par la mise en place d'un emplacement réservé au plan de zonage du PLU.

Dès lors, si la commune affiche le soutien à la réalisation d'une infrastructure qui deviendrait structurante, ce projet nécessiterait en tout état de cause l'étude de plusieurs variantes, accompagnées de leur faisabilité technique et d'éléments d'appréciation des impacts ».

Règlement et annexes :

Des erreurs sont à corriger page 49, 25, 35, 68.

« Il ne paraît pas opportun d'autoriser en zone UC (zone à vocation strictement commerciale) les constructions agricoles à caractère industriel ou artisanal.

L'interdiction d'implanter des équipements publics au sein des zones A et Ay peut être préjudiciable à l'aménagement du territoire ».

Annexe 5C liée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Prendre en compte la remarque formulée

Servitudes :

Reporter la servitude « A3 »

« Concernant la servitude AC1 relative aux monuments historiques, la fiche de servitude doit désormais viser le Code du Patrimoine- livre VI et le décret N°

207-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ».

**La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve du reclassement en Zone A ou ( A indicée) de deux sièges d'exploitation existants aux lieux-dits « Gonglands » et « Gué d'Anjan ».**

Par ailleurs, elle demande que six sièges d'exploitation agricole situés aux lieux-dits : « Montrevoutt », les « Ruaux », la « Pommeraie », « Rue Bauné », et la « Fue », soient classés en zone A.

Les constructions ou installations de nature artisanale ou industrielle, n'ont pas vocation à être autorisées en zone Ay au nord du bourg.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine et Loire émet un avis favorable.**

« La CCI rappelle que la localisation de la zone 2AUy, secteur du « Champ de l'Ormeau », pose la question de l'intégration paysagère de cette future zone d'activités, déconnectée du centre-bourg, et de son accessibilité à la D347.

Ces deux problématiques devront être intégrées dans le parti d'aménagement qui sera retenu ».

Sous réserve de la prise en compte de la recommandation exposée, la CCI approuve les différentes dispositions règlementaires relatives au développement économique local.

**Le Conseil Général émet un avis favorable au nom du Département de Maine et Loire, sous réserve que soient prises en compte les remarques et observations formulées.**

Le dossier concernant le projet de PLU a été adressé au Conseil Général début mars 2011. Les observations et réserves relatives au projet ont été transmises le 17 juin 2011, et enregistrées à la mairie de Mazé le 23 juin 2011, soit plus de trois mois après l'envoi (Art L 123-9 du Code de l'Urbanisme).

## 1 - Observations liées aux enjeux du Département de Maine et Loire

### Développement de l'habitat :

Il est noté que le rapport de présentation et le PADD prennent bien la mesure du Plan départemental de l'habitat et ses orientations.

« La densification moyenne à 25 logements/ha, la typologie de l'habitat en faveur d'une mixité sociale, la lutte contre l'étalement urbain en privilégiant le développement majoritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont des éléments très bien pris en compte dans le projet de PLU ».

### Environnement et patrimoine :

« Sur le plan de l'eau potable pour laquelle le Département a élaboré un Schéma d'alimentation, je note avec intérêt le zonage figurant les périmètres immédiat et rapproché de protection des captages des « Gonglands »

Concernant les zones humides, les dispositions du PLU sont adaptées à leur protection, plus particulièrement le site de la « Grenouillère » pour lequel l'emplacement réservé N° 16 assurera la pérennité et la mise en valeur..... ».

### Développement économique :

« Le développement commercial envisagé sur le site de la « Macheferrière » est cohérent avec celui de l'habitat envisagé sur la commune. Il est conforté par la modification que votre collectivité a apportée au projet de sécurisation de la RD 347 et validé par le Département à savoir le déplacement du giratoire prévu aux « Arches » au niveau de la « Macheferrière ».

### Développement et transports :

« Le projet de votre PLU affiche bien la RD 347 comme axe structurant et moteur du développement de votre commune. Cet axe est classé de niveau 1 dans le Schéma routier départemental. Toutefois le document graphique, en page 115 du rapport de présentation, fait état des difficultés de franchissement de cette RD 347. Dans l'état actuel, le point d'échange à privilégier est le giratoire RD 347/RD 55. Je vous confirme les aménagements validés par le Département en vue d'améliorer la sécurité et les échanges avec la RD 347 :

- En limite Est de MAZE, suppression des mouvements de traversée et de tourne à gauche RD119/347 au carrefour des « Moulines »,
- Aménagement du giratoire de la « Macheferrière », initialement prévu aux « Arches » en entrée Est de l'agglomération,
- Renforcement de la sécurité dans la traverse de la zone urbaine du « Pâtis de la Noue ».

Il était également envisagé un giratoire à l'Ouest de MAZE, entre le « Pâtis de la Noue » et MAZE, dans l'objectif d'y raccorder un futur contournement. Le département prend acte du scénario de cette voie de délestage retenue dans le PADD, mais non traduit règlementairement.

La RD 74 est affirmée comme un axe structurant secondaire. L'urbanisation complémentaire en dents creuses, s'ajoutant à celle déjà linéaire entre la « Croix Boujuau » et le « Pré Hervé » présente un risque en termes de sécurité. Cet enjeu de développement doit s'accompagner d'aménagements de cette route départementale et de ses abords que la commune devra mettre en œuvre dans un moyen ou long terme.

Concernant le développement d'activités artisanales, le souhait est de permettre un regroupement de leur extension au sein de la zone des « Champs de l'Ormeau », classée en 2AUy.....J'émet une très grande réserve sur la localisation de cette zone artisanale.

Sur le plan des transports, le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte une réflexion globale et une hiérarchisation des différents modes de déplacements. Pour conforter votre démarche, je vous informe que le nouveau Schéma des transports, adopté par notre assemblée en novembre 2010, apporte les évolutions suivantes concernant votre territoire :

- La mise en place de navettes de rabattement entre Mazé et la gare de Saint-Mathurin-sur-Loire. Quatre des neuf horaires de cette gare sont concernés. Cette offre combinée permet des gains de temps de parcours importants,
- La mise en service de transport à la demande, avec réservation préalable, sur l'axe Beaufort-en-Vallée - Baugé,
- Une amélioration de l'offre par la séparation des lignes régulières/transports scolaires/circuits spéciaux.

Le projet de plateforme multimodale envisagé sur le secteur de la « Grefferie », proche de la RD 347, apparaît adapté à une démarche globale sur les différents modes de déplacements.

## **2 - Observations sur le contenu et l'écriture de certaines pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme**

- Les aménagements sécuritaires sur la RD 347 décrits en fin de la page 105 sont à modifier suite à la validation par le Département de déplacer le giratoire initialement prévu aux « Arches » au niveau de la « Macheferrière ».
- Concernant le Schéma départemental Vélo loisirs tourisme, je vous confirme que la boucle de l'Authion traversera votre territoire. La maîtrise d'ouvrage est confiée à la Communauté de communes de Beaufort-en-Anjou. Je vous invite à compléter le rapport de présentation en page 111 sur la thématique des voies cyclables ».

**Le SCOT du Pays des vallées d'Anjou émet un avis favorable à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté après vérification des interpellations énoncées et des observations et propositions formulées.**

« Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'étant pas approuvé lors de l'approbation du PLU de Mazé, il n'a pas à être immédiatement compatible, mais il peut néanmoins prendre en compte les objectifs validés par le élu en matière d'habitat, de préservation de l'environnement, pour s'assurer d'une compatibilité une fois le SCOT approuvé.

Le PADD du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou a été débattu en juin 2010. Des objectifs en matière d'évolution démographique et d'habitat sont proposés. Le SCOT a défini des pôles d'équilibre, des pôles secondaires qui servent de base à la répartition des objectifs d'habitat. La commune de Mazé forme avec les communes de Beaufort-en-Vallée et Gée, le pôle d'équilibre de la Communauté de Communes de Beaufort-en-Anjou pour laquelle le développement et la densité de logements sont plus forts que pour les autres communes. L'objectif de production de logements est de 80% de la production neuve (estimé à 67 logements/an) sur le pôle d'équilibre, dont 17% en locatif social. La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble des opérations urbaines a été fixée à 20 logements/ha.

La commune affiche au travers de son PLU, la volonté de rompre avec la typologie urbaine actuelle où seulement la moitié de la population vit au sein de l'enveloppe urbaine. L'accent est porté sur un développement raisonnable au cœur du bourg et sur une densification (25 logements/ha) de manière à créer une véritable centralité et limitant ainsi la consommation d'espaces. Sa volonté de limiter les dépenses énergétiques en développant les déplacements doux ou en favorisant une bonne orientation du bâti sont à souligner. Le document montre également une volonté de préserver les surfaces agricoles et les espaces naturels. Ces volontés vont dans le sens du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou ».

Des observations détaillées mais non préjudiciables au PLU ont été formulées dans le document adressé à la commune de Mazé.

Elles concernent essentiellement le rapport de présentation.

**La Communauté de Communes de Beaufort-en-Anjou a formulé les observations suivantes sur le projet de PLU.**

1. Le règlement de la zone Uy du PLU est plus restrictif que le règlement du POS pour la même zone. Les activités de stockage et d'entreposage autorisées par le POS ne sont pas reprises. Le PLU autorise uniquement les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau. Or, par extension, des activités dans le secteur du commerce peuvent également relever du champ de l'entreposage.
2. « L'actuel POS impose une couleur de bardage vert mousse afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments situés dans l'axe de visibilité directe du château. L'article 11.9 « toitures » du POS imposait une harmonie de la couverture avec les façades. Le rendu est plutôt satisfaisant. Or ces prescriptions ne sont pas reprises dans le PLU ».

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Maine et Loire émet un avis favorable.**

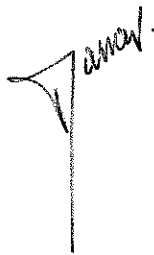
**Le Conseil Régional des Pays de la Loire émet un avis favorable.**

Le commissaire enquêteur tient à préciser qu'à l'occasion de ses permanences et au cours du déroulement de l'enquête, les nombreux échanges oratoires furent constructifs et courtois.

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

Le Commissaire Enquêteur

Jacky MASSON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacky Masson', written over a vertical line that extends downwards from the signature.

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 (ZAU) 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 'Jacky Masson', written over a vertical line that extends downwards from the signature.