

Département : **Indre et Loire**

Commune : **Mazières de Touraine (37130)**

Le commissaire-enquêteur : **Georges PARES**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Elaboration du plan local d'urbanisme (P. L. U.)  
de la commune de Mazières de Touraine**

**DOCUMENT 2 / 2 :**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Arrêté municipal n°037150170031 du 13 novembre 2017** : Prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Mazières de Touraine.

**Période réservée à l'enquête publique** : du mardi 9 janvier 2018 au vendredi 9 février 2018 inclus.

**Permanences du commissaire-enquêteur** : mardi 9 janvier, mercredi 17 janvier, samedi 27 janvier, vendredi 9 février 2018.

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Objet de l'enquête publique</b> .....                       | <b>3</b>  |
| <b>2. Cadre juridique – Références principales</b> .....          | <b>3</b>  |
| <b>3. Nature et caractéristiques du projet</b> .....              | <b>3</b>  |
| <b>4. Déroulement de l'enquête</b> .....                          | <b>4</b>  |
| 4.1. Climat de l'enquête.....                                     | 5         |
| 4.2. Clôture de l'enquête .....                                   | 5         |
| 4.3. Avis sur la procédure réglementaire d'enquête publique ..... | 5         |
| <b>5. Conclusions motivées de l'enquête publique</b> .....        | <b>6</b>  |
| <b>6. Avis du commissaire-enquêteur</b> .....                     | <b>10</b> |

## **CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **1. Objet de l'enquête publique**

La présente enquête publique concerne l'élaboration du P. L. U. de la commune de Mazières de Touraine, en remplacement du P. O. S.

Le **document 1/2** décrit le déroulement de l'enquête et constitue le rapport de l'enquête. Il examine notamment les observations du public.

Le présent **document 2/2** donne les conclusions du commissaire-enquêteur. Ces conclusions sont motivées, c'est-à-dire argumentées sur la base :

- du déroulement de l'enquête,
- des réponses apportées par la municipalité, autorité compétente organisatrice de l'enquête, aux observations formulées par le public,
- de l'avis personnel du commissaire-enquêteur.

### **2. Cadre juridique – Références principales**

[1] Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles L123-10, R123-19).

[2] Le Code de l'Environnement (articles L123.1 à L.123.19 relatif aux enquêtes publiques).

[3] Le courrier de M. Le Maire de Mazières de Touraine adressé au Tribunal Administratif d'Orléans, enregistré le 14 Octobre 2017, demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur.

[4] La décision de désignation et de provision du commissaire-enquêteur titulaire, pour l'élaboration du P. L. U. de Mazières de Touraine du 06 Novembre 2017 (**Dossier E17000182 / 45**), envoyée par courrier du Tribunal Administratif d'Orléans du 06 Novembre 2017.

[5] L'arrêté municipal n°037150170031 du 13 novembre 2017 : Prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (P. L. U.) de la commune de Mazières de Touraine.

### **3. Nature et caractéristiques du projet**

Le projet concerne une élaboration globale du P. L. U. avec notamment la prise en compte des mesures « Grenelle 1 et 2 » (développement durable, densification des zones urbaines, ...) dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P. A. D. D.) qui est la clé de voute du P. L. U. et donc du dossier d'enquête.

En effet, le P. A. D. D. fixe les orientations générales concernant :

- La protection des espaces agricoles naturels et forestiers
- La politique d'aménagement et d'urbanisme
- Les paysages
- L'habitat

- Les équipements
- Le développement économique et équipement commercial
- Les transports et déplacements
- Les loisirs
- La communication numérique et les réseaux d'énergie
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

retenus par la commune, et ce pour les années à venir.

Cette révision prend également en compte :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000, complétée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat »,
- la mise en conformité avec le SCoT Pays de Loire Nature (43 communes du Nord Ouest de la Touraine),
- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest approuvé le 26 avril 2016, qui définit, pour la période 2016-2021, la politique stratégique de la Communauté,

Le projet de la commune consiste notamment à pérenniser les zones agricoles et naturelles existantes sur la commune, notamment en fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont proposés :

- L'aménagement d'une coulée verte au sein du bourg,
- Trois opérations de constructions de logements :
  - OAP n°1 : zone UB « Route du Breuil ». En cours.
  - OAP n°2 : zone 1AUH1 « Le bourg ».
  - OAP n°3 : zone 1AUH2 « La Tremblaie ».

Le détail de l'élaboration du projet est justifié et explicité dans le dossier d'enquête soumis au public.

#### **4. Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du mardi 9 janvier 2018 au vendredi 9 février 2018 à la mairie de Mazières de Touraine où était déposé un exemplaire du dossier de l'enquête.

Je me suis tenu à la disposition du public à la Mairie de Mazières de Touraine les :

- mardi 9 janvier 2018, de 9 h à 12 h,
- mercredi 17 janvier 2018, de 13 h 30 à 17h 30,
- samedi 27 janvier 2018, de 9 h à 12 h,
- vendredi 9 février 2018, de 13 h 30 à 17 h 30.

Les conditions de tenue des permanences et d'accueil du public ont été très satisfaisantes.

La participation du public a été relativement significative :

**20 observations** ont été notées sur le registre (les personnes sont venues seules ou en couple, certaines plusieurs fois). **1 observation** a été reçue (et acceptée par moi-même) par téléphone lors de la dernière permanence.

**8 pièces** (courriers, notes, plans) ont été reçus par M. Le Maire ou moi-même, et joints au registre d'enquête.

#### **4.1. Climat de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique.

Quelques observations témoignent néanmoins d'un climat relationnel extrêmement tendu avec la mairie.

#### **4.2. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique a pris fin le vendredi 9 février 2018.

#### **4.3. Avis sur la procédure règlementaire d'enquête publique**

Cette enquête publique a été prescrite par M. Le Maire de Mazières de Touraine après autorisation du Conseil Municipal (Délibération du 01 septembre 2017) après la phase règlementaire de concertation dont le bilan était joint au dossier d'enquête.

Cette phase de concertation a fait notamment l'objet de publicités, de réunions et d'une exposition.

Le cadre règlementaire a été respecté :

- Le délai règlementaire d'établissement et d'affichage de l'arrêté municipal avant ouverture de l'enquête (15 jours minimum) et la durée règlementaire de l'enquête (30 jours minimum) ont été respectés.
- Le public a été bien informé de l'ouverture de la présente enquête,
  - par voie de presse,
  - par l'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage municipal
  - par l'affichage de l'avis d'enquête sur chaque entrée de la commune
  - par des informations sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook.
- Le dossier présenté au public était conforme à la réglementation dans sa composition et son contenu :

Le rapport de présentation (complété par un résumé non technique)

Expose le diagnostic territorial et environnemental

Présente l'incidence environnementale du P. L. U.,

Analyse la consommation d'espace (et évalue les besoins fonciers sur la base d'hypothèses de développement),

Fixe les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain,

Prend en compte les documents d'ordre supérieurs (SCoT, ...),.

Explique les choix retenus pour établir le P. A. D. D.,

Ce rapport de présentation est complété par un résumé non technique qui est particulièrement clair et pédagogique.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (P. A. D. D.) : décline le projet communal en 10 orientations générales,

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (O. A. P.) : Quatre O. A. P. sont proposées dans le centre de la commune, autour de la mairie.

Le règlement définit les dispositions applicables à chaque zone (ce qui est autorisé, ce qui est interdit, ...).

Les documents graphiques : 3 plans de zonage couvrent la totalité du territoire de la commune et précisent la classification de toutes les zones du territoire.

Le bilan de la phase de concertation était joint au dossier.

Les observations reçues des Personnes Publiques Associées (P. P. A.) étaient jointes également au dossier.

Le dossier m'a paru complet, clair, important en volume et par suite un peu complexe mais le public qui est venu aux permanences n'a pas eu de difficultés majeures, quelquefois avec mon accompagnement, pour comprendre les orientations et le zonage proposés.

**En conclusion, je n'ai pas de remarque vis-à-vis de la procédure réglementaire.**

## **5. Conclusions motivées de l'enquête publique**

### **5.1 Pertinence de la démarche P. L. U.**

Le document d'urbanisme dont dispose la commune actuellement est un P.O. S.

Ce document ne prend pas en compte les nombreuses évolutions réglementaires de ces dernières années, notamment en matière d'environnement.

Il comporte essentiellement un règlement et des documents graphiques.

On peut noter, visuellement, que l'état actuel de la commune témoigne d'un urbanisme relativement peu maîtrisé.

Il me paraît donc légitime et nécessaire que la municipalité souhaite prendre en compte l'évolution de la réglementation, fixer les grandes orientations de développement de la commune pour les prochaines années, et tenter au travers de ce projet de P. L. U., de rendre la commune plus harmonieuse et attractive.

C'est un des rôles de la municipalité.

Je pense qu'il est important pour la commune de disposer d'un P. L. U., document de référence, avec des orientations pertinentes et assez ambitieuses pour améliorer le cadre de vie et la cohérence urbanistique, document qui pourra évoluer autant que nécessaire par le biais de modifications ponctuelles du P. L. U. sur l'initiative de la Mairie ou résultant de demandes de particuliers.

Il constituera par ailleurs une base solide pour un éventuel P. L. U. intercommunal.

## **5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P. A. D. D.)**

Le P. A. D. D. est la « clé de voute » du P. L. U.

S'il cela n'a pas été fait, j'invite le lecteur à lire au moins le préambule de ce document.

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 02 juin 2017.

Ce P. A. D. D est constitué de 10 thèmes que je qualifierai de « classiques » dans les documents d'urbanisme actuels.

Parmi ces thèmes, on retrouve la volonté de stopper le développement linéaire de la commune, de limiter l'étalement urbain (pas de constructions dans les écarts excepté à La Brosserie), de préserver l'environnement naturel et le caractère agricole du territoire.

Ces orientations et ces thèmes ont pour la plupart un caractère réglementaire ou sont issues des « Grenelles » de l'environnement.

J'ai noté également que le P. A. D. D. intègre les orientations de niveau supérieur :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 4 février 2009,

- les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015,

- les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 de la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest adopté le 26 avril 2016 (Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés dans ce PLH, le projet communal doit programmer une moyenne de création de 10 logements annuels sur le territoire communal (soit 100 logements sur la période 2018-2028).

Il prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire adopté le 16 janvier 2015.

Je n'ai donc pas de remarque sur la constitution de ce P. A. D. D.

## **5.3 Commentaires**

➤ **J'ai noté que le P. A. D. D. fixe deux orientations fondamentales et structurantes pour le développement de la commune :**

1. Recentrer l'habitat nouveau sur le centre bourg côté est de la RD34, autour des services (mairie, école, ...), coté qui concentre la plus grande partie de la population.
2. Stopper l'habitat nouveau côté ouest de la RD34.

Ces orientations appellent de ma part les remarques suivantes :

Comme dans d'autres communes, une route (départementale ou nationale) « coupe » la commune en deux. Pour Mazières de Touraine, la RD 34 est perçue comme un « inconvénient » difficile à traiter (aspect sécurité, ...) et c'est le cas effectivement.

C'est une des raisons qui justifie que la municipalité souhaite « privilégier » le côté est pour le développement de la commune.

Cette première orientation choisie par les élus du Conseil municipal, est nouvelle par rapport au développement de la commune jusqu'à aujourd'hui, et elle me paraît tout à fait pertinente et défendable.

En effet, il n'est pas souhaitable ni possible de vouloir développer la commune dans toutes les directions et il me paraît préférable de procéder par étapes.

La deuxième orientation, conséquence de la première, choix des élus également et également défendable, me conduit à faire une recommandation auprès de M. Le Maire et du Conseil municipal :

- **Il ne faut pas que le côté ouest « souffre » éventuellement de la première orientation, c'est-à-dire que ce côté ouest ne fasse pas l'objet d'une quelconque façon, d'un désintérêt (en termes de développement, entretien, etc.). Il conviendra d'y être attentif.**

La présence et la prise en compte de la RD34 est incontournable, la commune s'étant développée de part et d'autre.

Cette deuxième orientation induit malheureusement les conflits concernant les terrains appartenant à Mme. BOULME et à M. SCHNEIDER qui demandent que leurs terrains soient constructibles.

Je peux comprendre ces demandes et les arguments avancés.

Devant cette situation, la Mairie pouvait envisager deux solutions :

- Soit accéder aux demandes de ces personnes, et d'autres personnes probablement, ce qui enlèverait du sens au projet,
- Soit rester sur sa ligne directrice forte que constitue le choix de favoriser l'habitat côté est.

C'est ce choix que la Mairie a fait au travers des réponses détaillées qu'elle m'a apportées.

Ces demandes sont donc refusées actuellement par la Mairie.

Je considère que ce choix est cohérent avec les réflexions menées dans le cadre du P. A. D. D. et il me semble donc difficile de le mettre en cause malgré les très fortes oppositions qu'il suscite.



➤ **Néanmoins, je recommande à la Mairie :**

- **de réexaminer périodiquement les besoins en zones constructibles en fonction de l'avancement des projets côté est, et des éventuelles difficultés de réalisation de ces projets,**
- **et éventuellement d'envisager (et d'anticiper) l'ouverture à un complément d'urbanisation de zones côté ouest pour viser un équilibre dans le développement global de la commune.**

Au centre bourg, il conviendra également d'examiner l'ouverture à l'urbanisation de la zone A située au sud.

#### **5.4 Les Opérations d'Aménagement Programmées (O. A. P.)**

A l'exception de la coulée verte qui s'étend d'est en ouest, les trois O. A. P. concernant la réalisation de logements sont centrées sur le bourg, ce qui me paraît logique au stade actuel.

En fonction de certaines remarques qui ont été faites par les P. P. A. et par certaines personnes du public (priorité de réalisation de certaines zones, accès, ...), certains ajustements pourront être mis en œuvre.

#### **5.5 Autres commentaires**

J'ai également noté les points suivants :

- ce projet de P. L. U. n'a pas d'impact environnemental.
- le projet anticipe le développement potentiel de l'activité industrielle dans la zone du Sablon.
- les P. P. A. ont donné des avis favorables, certains assortis de remarques à prendre en compte, sans impact global sur le projet de P. L. U.  
Une attention particulière doit notamment être portée au réseau d'assainissement collectif (demande de la D. D. T.).

Je suggère à M. Le Maire et au Conseil municipal de bien réexaminer tous les points soulevés par le public afin de consolider ce projet et permettre une meilleure appropriation et acceptation par le public, notamment par les personnes qui se considèrent lésées.

La poursuite ou la réactivation d'un dialogue entre les différentes parties est nécessaire.

Je ne souhaite pas émettre de réserves, les recommandations ci-avant que j'aurais pu mettre en « Réserves » à mon avis de commissaire enquêteur, relèvent du fonctionnement normal d'une municipalité.

## 6. Avis du commissaire-enquêteur

Tenant compte des différents points développés ci-dessus et dans mon rapport d'enquête (Document 1/2), je considère que :

- le bon déroulement de cette enquête publique,
- les observations qu'elle a suscité de la part des personnes et organismes qui se sont manifestés,
- les conclusions que j'ai tirées :
  - de l'analyse du dossier d'enquête,
  - des échanges que j'ai eus avec le public qui s'est déplacé lors des permanences,
  - des explications et justifications détaillées apportées par le Maître d'Ouvrage et son appui,

ne mettent pas en cause le projet du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE à l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Mazières de Touraine.

Saint Avertin, le 07 mars 2018

Le commissaire-enquêteur

Georges PARES.

\*\*\*\*\*