

4 - CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête par les publications réglementaires (affichage en mairie de Maizières de Touraine, dans divers secteurs de la commune et annonces légales).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

- Le rapport de présentation (Pièce n°1) qui a bien exposé dans ses 4 volets (diagnostic structurel, analyse de l'état initial de l'environnement, justifications de la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme et l'évaluation environnementale) les perspectives de développement de la commune. Il a permis une bonne compréhension du projet de révision du PLU par le public en montrant le choix d'un développement futur harmonieux de la commune avec ses contraintes environnementales spécifiques (zones humides, retrait et gonflement des argiles et important massif forestier couvrant 59% de la superficie de la commune)
- Le résumé non technique (Pièce n°1 bis) qui a résumé synthétiquement le projet pour qu'il puisse être accessible au grand public.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (Pièce n°2) qui a bien traité :
 - 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques
 - 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial et des loisirs et le développement économique de la commune. Cependant, le côté communication numérique aurait mérité d'être développé.
- Les **OAP d'Aménagement et de Programmation** (Pièce n°3) classées en deux parties : Les OAP « thématiques » et les OAP « spécialisées » ont bien exposé les différentes règles à respecter (architecture, continuité écologique, densification douce des espaces urbanisés et les secteurs particuliers : coulée verte du bourg, secteurs de la route du Breuil et de la Tremblay)
- Les Documents graphiques (Pièce n°4) avec la liste des emplacements identifiés sur le plan ont permis de bien identifier les différents zonages, même si parfois la numérotation des parcelles était assez difficile à lire.
- Le Règlement (Pièce n°5) définissant les règles d'urbanisme à respecter dans les différentes zones.
- Annexe « Arrêt de projet » (Pièce n°6) contenant :

- La liste et plans de Servitude d'Utilité Publique- Pièce n°6 a
 - L'Annexe sanitaire- Pièce n°6 b
 - Le Secteur d'information sur les sols - Pièce n°6 c
 - La Taxe d'aménagement- Pièce n° 6 d
- Annexe « Divers » (Pièce 7) contenant
- Règlementation (7-1)
 - Arrêté et désignation TA (7-2)
 - Avis PPA et demandes de complément de dossier au SDIS37 et DREAL (7-3)
 - Avis de presse NR et AAT + Affichages extérieurs (7-4)
 - Délibérations (7-5)
 - Bilan de concertation (7-6)
- Etude d'incidence « Caractérisation de zones humides- Futures zones urbanisables- Révision du PLU sur le territoire de la commune de Mazières de Touraine.

Le dossier a été réalisé par **URBICUBE** 4 rue Gustave MAREAU Porte 6 49000 ANGERS

Le dossier administratif comprenait

- Le registre d'enquête publique
- L'arrêté du maire de Mazières de Touraine en date du 7 août 2024 prescrivant l'enquête publique (Pièce 7.1),
- La délibération du conseil municipal du 16 février 2024 résumant toute la procédure de la révision du PLU depuis la délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 et les prochaines étapes notamment l'enquête publique (Pièce 7.1).
- La liste des Personnes Publiques Associées aux quelles un dossier du PLU a été transmis pour avis (Pièce 7.3).

Ce dossier a été complété à la demande du commissaire enquêteur (documents en annexe 7-4) par les photographies du plan d'implantation des panneaux d'information de l'EP dans la commune de Mazières de Touraine afin de s'assurer que l'ensemble de la population de Monnaie étaient bien informés.

L'ensemble de ces documents a permis ainsi une bonne compréhension du projet de la révision générale du PLU par le public.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Par ailleurs, lors de certaines permanences du commissaire enquêteur Mr le Maire de Mazières de Touraine ainsi que Mr Jolivet responsable des services de la commune étaient présents pour donner aux habitants des renseignements complémentaires sur le projet de PLU.

Il n'y a eu que 12 observations formulées sur le registre d'enquête, 3 mails et 7 lettres, ce qui prouve que l'information du public a été correctement faite.

Il faut noter que les mêmes observations ont été écrites sur des supports différents, ce qui diminue le nombre global des observations en réalité.

Avis des services

Toutes les PPA ayant donné un avis ont émis des avis favorables accompagnés de remarques synthétisées ci-dessous

- MRAe

Par courrier du 15 juillet 2024, la MRAe informe qu'elle n'a pas donné d'avis dans les délais réglementaires.

- DDT 37

La DDT37 a fait différentes remarques sûres :

- *La typologie des logements*
- *La consommation d'espaces naturels*
- *Les règles à respecter pour construire sur les zones à risques de gonflement et retrait des argiles et les cavités souterraines.*
- *Les énergies renouvelables et notamment sur l'ancien site industriel du « Vivier des Landes »*

-Conseil départemental 37

Le conseil départemental a fait 2 remarques sur la voirie (RD34).

-Chambre d'Agriculture

La DDT37 a fait différentes remarques sûres :

- *Le taux de vacance des logements,*
- *Le changement de destination des logements en fonction du zonage,*
- *Le règlement écrit sur les prescriptions en fonction du zonage,*
- *Le zonage*

-CDPENAF

La CDPENAF a émis un avis favorable

-Mairie d'Ambillou

La Mairie d'Ambillou n'a pas donné d'avis

-Mairie de Cinq Mars la Pile

La mairie de Cinq Mars la Pile a émis un avis favorable

La commune de Mazières de Touraine devra en compte toutes les remarques ou observations des divers services ayant répondu

Observation du commissaire enquêteur

L'absence d'avis dans les délais réglementaires vaut avis favorable pour les organismes consultés.

Réponses de la commune aux observations

La commune a répondu dans son mémoire en réponse (cf. annexe 2 du rapport) aux observations émises lors de l'enquête publique

-Sur les observations des habitants

La commune dans son mémoire en réponse a répondu positivement ou négativement à toutes les observations émises (registre, lettres, mails).

Les observations concernaient principalement des demandes de permis de construire sur des parcelles non constructibles, de modification d'usage de bâtiments existants et de contraintes d'accès à certaines parcelles en zone constructibles.

-Sur les observations du commissaire enquêteur

La commune a répondu aux observations émises par le commissaire enquêteur concernant la modernisation et capacité de traitement de la STEP, les mesures de préventions à mettre en place pour éviter les feux de forêts, les contraintes des constructions en zones argileuses et zone humides (compensation) et sur le devenir de l'ancien site industriel « PALPACK.

La commune Mazières de Touraine, a bien répondu explicitement à toutes les observations émises par les habitants de la commune et par Mr le commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse reçu par mail le 21 novembre 2024 (cf. annexe 2 du rapport). Les réponses données me semblent avoir répondues aux inquiétudes émises par les habitants de Mazières de Touraine ainsi qu'au questionnement du commissaire enquêteur.

Conclusion et avis

La commune de Mazières de Touraine a bien pris en compte dans son mémoire en réponse :

- les observations des habitants en répondant positivement ou négativement (parcelles constructibles ou non, modification de la destination de bâtiments, etc...)
- les observations du commissaire enquêteur concernant l'adaptation des utilités pour faire face à l'accroissement de la population (modernisation de la STEP, voirie, etc....) et les mesures de prévention prises et à mettre en place sur les dangers d'incendie.

Elle devra par ailleurs :

- prendre en compte toutes les remarques des PPA et notamment celles de la DDT
- apporter une attention particulière sur :
 - * La qualité des voies d'accès aux futures zones à lotir (routières et douces),
 - * Les zones humides qui vont être urbanisées (étude du bureau Hydrotop)
 - * La végétalisation en cohérence avec la spécificité environnementale de la commune (59% du territoire couvert par des bois)

Elle a assuré que :

- les équipements de la commune étaient suffisants pour inclure l'arrivée des nouveaux habitants en fonction du phasage de l'urbanisation (modernisation de la STEP).
- Le devenir de l'ancien site industriel « PALPACK » était bien pris en compte (champ photovoltaïque) pour développer les énergies renouvelables sur son territoire
- Les mesures de prévention des risques d'incendie de forêts ont déjà été prises et seront améliorés en collaboration avec le SDIS 37.

En conséquence la révision du PLU :

- Est en cohérence avec les textes de rang supérieur notamment le SCoT et le PCAET
- A bien défini les grandes orientations du développement futur de la commune dans le PADD
- Respecte les contraintes environnementales (notamment la trame verte, la trame bleue, zones humides)
- Complète les zones d'habitat existant.
- Tient compte des contraintes de voiries pour assurer une bonne circulation des usagers avec les nouveaux arrivants.
- Permettra un développement harmonieux urbain avec les diverses contraintes environnementales.
- A bien défini les OAP
- Assurera le meilleur compromis entre les contraintes environnementales, économiques et sécuritaires de circulation.
- Garantit une végétalisation en harmonie avec l'environnement existant (coulée verte bourg).
- Tiendra compte des contraintes géologiques (retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines, zones humides). Il sera cependant utile, de bien informer les futurs habitants de la nécessité d'études hydrogéologiques avant la construction de maisons ou de bâtiments.

En définitive, je considère que la révision du PLU va dans le sens de l'intérêt général du développement de la commune de Monnaie en tenant compte globalement des contraintes environnementales et urbaines,

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, à la révision générale du PLU

A Joué les Tours, le 27 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Alliot', written over a faint rectangular stamp.

Claude ALLIOT

