

## Commune de Mazières-de-Touraine

# Mémoire en réponse de la commune au procès-verbal du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Ce document constitue le mémoire en réponse de la commune aux observations et questions posées par la population lors de l'enquête publique et par la commissaire-enquêteur dans le cadre de son procès-verbal.

Il reprend chacune des demandes et observations en présentant la réponse de la commune.

### 1) Observations de la population

<b>R1 – M. Jean-François Fardeau</b>
Demande 1 : Il ne veut pas d'une sortie de la zone D2 par sa parcelle E n°610 vers la RD34. Il considère que la parcelle E n°597 de son voisin M. Barrier n'est pas enclavée et qu'une sortie est possible par la parcelle adjacente E n°673, permettant ainsi d'accéder à la rue du Général Chanzy.
<u>Réponse de la commune</u>
La parcelle E 673 offre effectivement une largeur suffisante pour permettre la création d'un accès au fond d'ilot (parcelle E597). Sur la parcelle 610, il apparaît qu'une mare est présente sur la portion située en bordure de la RD34 et rend impossible la création d'un accès sur la RD34 et donc la constructibilité de cette parcelle. Pour cette raison, il paraît judicieux : <ul style="list-style-type: none"><li>- d'exclure la parcelle 610 de la zone OAP D2,</li><li>- d'adapter les obligations de constructions sur le secteur D2 en conséquence (2 à 3 logements au lieu de 3 à 4 logements). Ces obligations s'imposeront uniquement à la parcelle E597.</li></ul>
Demande 2 : la zone n°5 (création d'une voie de desserte de la zone 2AUh de 2500m <sup>2</sup> ) est prévue pour passer sur ses parcelles E n°448 et E n°456. Il demande une surface constructible pour un petit immeuble bioclimatique de 1500m <sup>2</sup> (surface des parcelles de 13000m <sup>2</sup> )
<u>Réponse de la commune</u>
L'urbanisation d'une portion des parcelles objets de la demande avait initialement été envisagée lors de la phase d'études sur le PLU. Toutefois, dans le cadre d'échanges avec les services de l'Etat et considérant les objectifs définis par la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est apparu nécessaire de réduire le potentiel constructible initialement envisagé et de procéder au reclassement de plusieurs parcelles dans une zone agricole ou naturelle. Pour les mêmes raisons, la commune se doit de limiter le potentiel de développement en extension du bourg conformément aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cette raison, il ne sera pas possible de donner une suite favorable à la demande formulée.
<b>R2 – M. Pierre Warme</b>
Il souhaite restaurer un hangar attenant à une maison d'habitation au 8 rue des Trépinieres en s'engageant à ne pas le changer de destination.
<u>Réponse de la commune</u>
Le bâtiment en question est classé en zone agricole Aco au sein du PLU. S'il s'agit d'une dépendance de l'habitation, alors ce bâtiment en possède la même destination (destination « Logement »). Sa réfection est dès lors permise par le règlement de la zone Aco.

**R3 – M. Christian Mauny**

M. Christian Mauny refuse que l'emplacement réservé n°1 donnant accès à la zone 2AU passe sur sa parcelle E n°594. Il envisage un projet de construction sur cette parcelle.

Réponse de la commune

Au regard du projet de construction envisagée, qui va permettre, en cohérence avec les orientations du PADD, de densifier les espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine, la commune propose de supprimer l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle 594 et de le transférer sur la parcelle voisine n°955 de façon à conserver une possibilité d'accès à la zone 2AUh à long terme.

**R5 – M. Quentin Trottignon**

Il demande des clarifications sur la rédaction de l'article du règlement concernant les bâtiments agricoles et en particulier l'aspect et le photovoltaïque.

Réponse de la commune

La commune souhaite prendre en compte la suggestion de modification du règlement écrit faite par la Chambre d'Agriculture afin de s'assurer que les projets de création de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles restent possibles.

**R6 – Mme Christiane David**

Mme Christiane David demande que :

- Le poirier situé au bord de la route sur le parking de la société Weser soit protégé
- Lors de la construction de pavillons les arbres fruitiers anciens soient épargnés et pas remplacés par des thuyas

Réponse de la commune

Concernant le poirier, au regard de sa taille, de son aspect et de sa localisation, celui-ci ne joue pas un rôle majeur en termes de paysage ou de biodiversité, suffisant pour justifier sa protection dans le cadre du PLU.

Concernant la protection des arbres fruitiers anciens, leur protection systématique n'est pas envisageable dans le cadre du PLU. Toutefois, comme relevé par le commissaire-enquêteur, certaines dispositions permettent de favoriser la plantation d'essences locales dans le cadre des projets. Comme suggéré, le règlement sera complété pour intégrer une disposition mettant en avant la préservation des arbres existants. Il ne paraît en effet pas utile de demander la plantation de nouveaux arbres si des arbres en bon état existent d'ores et déjà.

**R7 – Mme Brigitte Mauny**

Mme Brigitte Mauny a déposé un courrier pour compléter ses observations notées dans le registre d'enquête (cf. R3 et L6)

Réponse de la commune

Cf. réponse apportée à R3

**R8 – Mme Aurélie Nogues**

Elle souhaite construire une piscine à côté de sa maison sur la parcelle E n°1188 située en zone naturelle (ZN)

Réponse de la commune

Le règlement de la zone naturelle N permet la réalisation d'une piscine liée à une habitation existante. Le règlement impose toutefois que cette piscine respecte les conditions suivantes :

- Implantation à moins de 20 mètres de l'habitation,
- 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin maximum
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

**R9 – M. et Mme Genet**

Ils souhaitent avoir des éclaircissements sur le projet d'aménagement de la zone 2AUh pour leurs parcelles E n°872 et n°1410 avant d'envisager la vente de tout ou partie de ses parcelles. Il souhaiterait qu'elles soient classées en zone naturelle (ZN).

Réponse de la commune

La zone 2AUh est une zone à urbaniser à long terme conformément à l'échéancier prévisionnel intégré dans les OAP après l'urbanisation de la zone 1AUh de la Tremblaie et la zone 2AUh de la route de Velantan. A ce jour, il n'est pas possible de préciser ni la période d'urbanisation de cette zone ni le type d'opération qui sera réalisée sur ce secteur.

Concernant le classement en zone naturelle, la commune a fait le choix de prendre en considération le potentiel urbanisable de ce secteur idéalement localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, proche du cœur de bourg et de la coulée verte traversant le bourg d'est en ouest. Son urbanisation à long terme permettrait d'assurer le développement de la commune en préservant les espaces agricoles et forestiers périphériques du bourg.

#### **R10 – Mme Gisèle Mortret**

Elle a déposé un courrier au registre d'enquête afin de demander que les parcelles n°1390/1389/767/770/771 puissent être soumises à la construction.

#### Réponse de la commune

Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation.

La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg sans être desservies par les réseaux.

La constructibilité de ces parcelles ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de ces parcelles en extension de la zone urbanisée et non desservies par le réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant :

- à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg »
- à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés à l'extrémité sud du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.

#### **R11 – M. et Mme Camus**

Ils contestent la zone D3 de l'OAP

#### Réponse de la commune

La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain conformément aux orientations du PADD et de limiter ainsi les besoins de développement de la commune sur des surfaces agricoles ou naturelles. Toutefois, les OAP n'ont pas pour effet d'imposer que les parcelles concernées soient urbanisées. Comme explicité précédemment, elles n'imposent pas non plus que les parcelles soient urbanisées dans le cadre d'une seule opération. Dans le cas de plusieurs parcelles, il est possible qu'une seule d'entre elles soit construite dans un 1<sup>er</sup> temps dès lors qu'il est démontré que cette urbanisation n'empêchera pas l'urbanisation des autres parcelles et le respect des objectifs de production de logements définis. Le règlement sera adapté pour bien préciser cette possibilité d'urbanisation distincte.

#### **R12 – Mme Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau**

Elles contestent le projet de transformation de l'impasse des miracles (emplacement réservé n°4) en passage public pour piétons.

#### Réponse de la commune

La commune entend les arguments mis en avant par les demandereses en termes de gêne pour les riverains de la cour privative. En conséquence, elle envisage la suppression de

l'emplacement réservé n°4 suite à l'enquête publique. Le passage des piétons s'effectuera depuis l'emplacement réservé n°5 destiné à la création de l'accès routier à la zone 2AUh, accès qui sera aménagé également pour permettre les déplacements à pied.  
NB : du fait de la suppression de l'emplacement réservé 4, la numérotation des emplacements réservés sera modifiée au stade de l'approbation.

#### **L1 – Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard**

Elle s'étonne que le changement de destination de la maison de Couléon (2 bâtiments) ait été refusé dans le bilan de la concertation du 16 février 2024 pour mauvais chemin de qualité du chemin d'accès, insuffisance des réseaux desservant les bâtiments, bâtiments ne correspondant pas aux critères de changement de destination et localisation en secteur forestier.

#### Réponse de la commune

La réponse formulée dans le cadre de la concertation portait sur l'hypothèse d'un changement de destination des bâtiments en question.

Toutefois, au regard des éléments transmis, il semble que les bâtiments en question soient d'ores et déjà des habitations. L'opération ne porte donc pas sur un changement de destination mais sur une restauration d'habitations existantes. Cette restauration est autorisée par le règlement de la zone N dans laquelle sont situées les habitations puisque ce règlement autorise l'adaptation et la réfection des habitations existantes.

L'identification pour changement de destination ne serait nécessaire que si les bâtiments avaient une destination autre que l'habitation (bâtiment agricole par exemple).

La commune veillera dans tous les cas à ce que le PLU puisse permettre la réalisation des projets.

#### **L2 – Mme Sylvie Boulmé**

Elle souhaite que sa parcelle K n°296 d'une superficie de 7724 m<sup>2</sup> soit constructible (étant donné qu'il y a déjà des maisons de l'autre côté de la route départementale 34)

#### Réponse de la commune

La parcelle K296 est une parcelle à vocation agricole (selon le registre parcellaire graphique 2023) intégrée, avec la parcelle K297, en zone agricole Aco compte tenu des enjeux de continuités écologiques présents par ailleurs en pourtour de l'ilot agricole avec la présence de surfaces boisées.

L'intégration de cette parcelle dans la zone constructible ne peut s'envisager car elle irait en contradiction avec plusieurs orientations du PADD :

- elle contribuerait à un développement en extension du bourg à l'ouest de la RD34 alors que le PADD porte le souhait d'assurer « un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et des services ».
- elle contribuerait à un développement de l'habitat en linéaire de la route de l'Aurore alors que le PADD exclut une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation »
- elle contribuerait à accroître les surfaces en extension du bourg dédiées à l'habitat alors que la commune dispose de surfaces suffisantes pour son développement dans les 10 années à venir et se doit de respecter la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles fixée par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Par ailleurs, si de nouvelles constructions sont réalisées de l'autre côté de la route, face à la parcelle K296, il convient de préciser que ces constructions sont réalisées sur des parcelles déjà bâties et intégrées de ce fait dans la zone urbaine. Toutefois, des dispositions réglementaires veillent à éviter une densification trop forte de ces secteurs considérant l'absence de réseau d'assainissement collectif dans ce secteur et sa localisation à l'ouest de la RD34.

#### **L3 – Val Touraine Habitat**

Val Touraine Habitat envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU.

Périmètre D5 : nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 comme indiqué dans l'OAP

Périmètre A1 : nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge (plan joint). Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet.

[Réponse de la commune](#)

La commune souhaite prendre en compte les demandes de VTH suite à l'enquête publique. Les OAP mentionnées seront adaptées en conséquence pour permettre la création de logements en densification des espaces urbanisés du bourg.

#### **L4 – M. Jean-François Fardeau**

La lettre de M. Fardeau complète sa requête sur le registre d'enquête (cf. R1)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à R1

#### **L5 – M. Jean-Marc Joly**

Il demande la modification du PLU sur les parcelles E240 et E1491 afin qu'elles soient constructibles, le chemin d'accès à ces parcelles se faisant sur les parcelles E1024 et E1022 assurant une sortie rue des Hauts Bois

[Réponse de la commune](#)

Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation.

La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg et sont boisés.

Leur constructibilité induirait une augmentation des surfaces constructibles en extension du bourg et irait en contradiction avec les orientations du PADD visant à :

- à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg »
- à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés en lisière est du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.

#### **L6 – Mme Brigitte Mauny**

Le courrier est en lien avec la demande formulée dans le registre d'enquête (cf. R3 et R7)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à R3

#### **L7 – Mme Conceicao de Jésus Mortet**

Le courrier a été intégré dans le registre d'enquête (cf. R10)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à R10

#### **M1 – Val Touraine Habitat**

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine (cf. L3)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à L3

**M2 – Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard**

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine (cf. L1)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à L1

**M3 – M. Laurent Warmé**

Le mail accompagné de photos complète ses observations consignées dans le registre d'enquête (cf. R2)

[Réponse de la commune](#)

Cf. réponse apportée à R2

**2) Observations du commissaire-enquêteur****Observation n°1**

Pour quoi l'ancien site pollué PALPACK est exploité actuellement en prairie ?

Quelles sont les raisons qui ont empêché le projet ?

Quelles sont les possibilités pour l'avenir ?

[Réponse de la commune](#)

Les parcelles sont aujourd'hui exploitées en prairie car, malgré la volonté de la commune d'acquérir les parcelles, cette acquisition n'a pu aboutir, le liquidateur ayant fait le choix d'une vente à un autre acquéreur que la commune. Le propriétaire de ces parcelles est donc libre d'en déterminer l'usage et il a fait le choix de permettre leur usage comme prairie.

La commune envisageait d'acquérir les parcelles pour favoriser l'émergence d'un projet photovoltaïque sur ces parcelles compte tenu de l'historique du site. Toutefois, la commune n'étant pas parvenue à acquérir les parcelles, le projet n'a pu être mené à son terme.

Pour l'avenir, toutes les possibilités de mise en œuvre de ce projet reste ouverte puisque le PADD exprime le souhait de la commune que puisse être étudiée la mutation de ce secteur vers un projet de production d'énergies renouvelables. Toutefois, en l'absence de maîtrise foncière, il paraît très prématuré de mettre en place un zonage destiné à la création d'un tel projet. L'acquisition des parcelles, si elle devait exister à l'avenir, nécessitera un temps long y compris dans le cadre d'une DUP. Il sera dès lors possible de faire évoluer le PLU pour faciliter la création du projet d'implantation de panneaux photovoltaïques.

**Observation n°2 :**

Quelles sont les prescriptions possibles de proposer avec l'aide du SDIS 37 à ces propriétaires privées

[Réponse de la commune](#)

En collaboration avec la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, un DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs avec notamment la partie « feux de forêt », est en cours de rédaction pour informer les habitants sur les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage).

Des panneaux de sensibilisation aux risques feux de forêts sont mis en place dans des endroits stratégiques afin d'avertir les usagers.

Les points de captage d'eau en milieu sensible ont été recensés par le SDIS 37

**Observation n°3 :**

Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration et des réseaux prévue par la Communauté de communes ?

[Réponse de la commune](#)

Suite à la réunion avec la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire ayant la compétence assainissement, les études valident l'agrandissement de la STEP (750 équivalent habitants actuel vers une 1 200 équivalent habitants ) et des lits de réseaux doublement de la capacité. Cette réalisation est prévue à l'horizon 2028/2030.

La capacité actuelle permet d'absorber les futures zones à construire.

Observation n°4 :

Les zones 1AU et 2AU à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie par le classement en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

Réponse de la commune

Seule la zone 1AUh est entièrement concernée par une zone humide. Les zones 2AUh ne sont que partiellement concernées (cf. annexe au rapport de présentation sur les zones humides).

Les compensations ne sont à mettre en place que dans l'hypothèse d'une urbanisation des secteurs en question. Le porteur de projet (public ou privé) devra en cohérence avec le principe « éviter, réduire, compenser » définir les mesures de compensation qu'il entend mettre en place si l'urbanisation envisagée contribue à porter atteinte à tout ou partie des zones humides existantes.