

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 1 / 2 :

RAPPORT 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

1. GENERALITES	3
1.1. Préambule.....	3
1.2. Objet de l'enquête publique.....	3
1.3. Cadre juridique – Références principales	3
1.4. Nature et caractéristiques du projet	4
1.5. Composition du dossier d'enquête	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.1. Désignation du commissaire-enquêteur	8
2.2. Contacts pris et échanges.....	8
2.3. Concertation publique préalable	9
2.4. Modalités de l'enquête	9
2.5. Information du public.....	10
2.6. Réception du public par le commissaire-enquêteur	10
2.7. Climat de l'enquête	11
2.8. Clôture de l'enquête	11
2.9. Participation du public	11
3. EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
4. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS	29

ANNEXES

- 1 - Affichage de l'Arrêté municipal et de l'avis d'enquête
- 2 - Certificat d'affichage de M. Le Maire
- 3 - Publicité dans La Nouvelle République
- 4 – Dossier mis à la disposition du public

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Mazières de Touraine est une commune du département d'Indre-et-Loire, située à environ 25 km à l'ouest de Tours, sur la rive droite de la Loire.

Commune de 1241 habitants au recensement publié en 2012 répartis sur 34,18 km², Mazières de Touraine est rattachée à la Communauté de communes de Touraine Ouest Val de Loire (TOVAL) depuis le 1^{er} janvier 2017 et intégrée au SCoT Nord-Ouest Touraine.

Elle est caractérisée notamment par l'importance de ses espaces agricoles, naturels et forestiers qui occupent une grande partie du territoire.

Le territoire de la commune comporte deux zones classées Natura 2000.

1.2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne l'élaboration du P. L. U. de la commune, en remplacement du P. O. S. qui ne répond plus au contexte actuel.

Une révision de ce P.O.S. avait abouti le 28 août 2015 avec l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a toutefois été annulé par le Tribunal Administratif d'Orléans par jugement du 7 mars 2017 pour vice de procédure. Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Cette nouvelle élaboration du P. L. U. prend notamment 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,
- les mesures issues des « Grenelle 1 et 2 » (développement durable, densification des zones urbaines, ...).
- l'intégration des mesures ou arrêtés de protection (risque inondation, etc.).

1.3. 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.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Nature du projet

Le projet concerne une élaboration globale du P. L. U. avec notamment la prise en compte des mesures liées au Développement Durable 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 l'habitat, les transports et déplacements, le développement économique et les loisirs, le développement des communications numériques, le développement commercial retenus par la commune, et ce pour les années à venir.

Détail du projet

Sont listées ci-après les **thèmes concernés par les orientations générales du P. A. D. D.**, traduites par des actions concrètes détaillées dans le dossier du projet d'élaboration du P. L. U. (**Pièce n° 2**) :

1. Protection des espaces agricoles naturels et forestiers :

- La protection de l'espace agricole
- La protection des espaces naturels et forestiers
- La préservation et la remise en état des continuités écologiques

2. Politique d'aménagement et d'urbanisme :

- Maintenir le caractère rural du territoire
- Prévenir les risques et nuisances
- Assurer le renouvellement et le renforcement de la population communale
- Favoriser le développement communal tout en maîtrisant le phénomène d'étalement urbain
- Améliorer la visibilité du bourg depuis la RD 34

3. Paysages :

- Valoriser l'identité paysagère de la commune
- Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

4. Habitat :

- Garantir une offre de logement pour tous sur le territoire
- Favoriser la création d'un habitat durable économe en énergie

5. Equipements.

6. Développement économique et équipement commercial :

- Encourager le développement des structures agricoles et forestières
- Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité
- Garantir un accueil adapté des activités artisanales et industrielles
- Encourager le développement de l'économie touristique

7. Transports et déplacements :

- Limiter les besoins de déplacements de la population
- Structurer et hiérarchiser le réseau de déplacements automobiles
- Mettre en avant des dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile

8. Loisirs.

- Protéger et développer le maillage de cheminements de découverte du territoire
- Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg

9. Communications numériques et réseaux d'énergie.

10. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En matière d'aménagements nouveaux, le projet de P. L. U. prévoit les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** suivantes, décrites dans la **pièce n° 3** du dossier :

- **Coulée verte du cœur du bourg.**
- **OAP n°1** : zone UB « Route du Breuil » (logements). En cours.
- **OAP n°2** : zone 1AUH1 « Le bourg » (logements).
- **OAP n°3** : zone 1AUH2 « La Tremblaie » (logements).

1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration du P. L. U. arrêté le 01 septembre 2017 est constitué par les pièces suivantes :

1a - Rapport de présentation :

Préambule

Volet 1 : Diagnostic communal

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

Volet 3 : Justifications des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des documents réglementaires

Volet 4 : Evaluation environnementale

1b - Résumé non technique

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P. A. D. D.)

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O. A. P.)

4 - Documents graphiques (Le bourg et la Brosserie, le territoire nord, le territoire sud)

5 – Règlement

6 - Annexes :

6a - Servitudes d'utilité publique

6b - Annexes sanitaires :

- Eau potable
- Assainissement
- Déchets ménagers

6c - Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement

6d - Risque lié au retrait-gonflement des argiles :

- Note explicative et mesures constructives

Le dossier a été établi par le bureau d'études d'urbanisme «ECCE TERRA» (49125 - Tiercé) en étroite collaboration avec la municipalité.

Font partie également du dossier d'enquête :

- le bilan de la phase de concertation publique (voir § 2.3),
- le registre d'enquête pour recueillir les observations du public,
- les avis des Personnes Publiques Associées (P. P. A.).

Le dossier a été diffusé aux P. P. A. suivantes :

Agence Régionale de Santé (Orléans)
Communauté de communes TOVAL (Cléré les Pins)
Chambre d'agriculture (Chambray les Tours)
Chambre de commerce et d'industrie (Tours)
Chambre de Métiers et de l'Artisanat (Tours)
Tours Métropole Val de Loire (Tours)
Conseil Départemental d'Indre et Loire (Tours)
Conseil Régional du Centre Val de Loire (Orléans)
Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre (Orléans)
Direction Des Territoires DDT/UPO (Tours)
DRAC (Orléans)
DREAL Centre Val de Loire SEEVAC(Orléans)
INAO (Tours)
Mairies de :
Cinq Mars la Pile
Cléré les Pins
Ambillou
Avrillé les Ponceaux
Langeais
Saint Etienne de Chigny
CDPENAF (Tours)
Sous-Préfecture de Chinon
STAP Indre et Loire (Tours)
Syndicat du SCOT du Nord-Ouest Touraine (Ambillou)

Les P. P. A. suivantes ont répondu :

- **Chambre de Métiers et de l'Artisanat** : aucune remarque
- **Métropole Tours Val de Loire** :
 - partage les trois objectifs indiqués page 18 et 19 du P. A. D. D. :
 - Limiter les besoins de déplacement de la population
 - Structure et hiérarchiser le réseau de déplacement automobiles
 - Mettre en avant les dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile
 - Estime que le document reste assez évasif sur l'enjeu fort de limiter l'usage de la voiture pour accéder à l'agglomération tourangelles et sur les moyens proposés pour inciter au report modal.

Cette question de l'intermodalité (train + voiture, train + vélo) mériterait d'être développée en proposant aux collectivités compétentes d'aménager des liaisons cyclables vers les gares de Langeais et Cinq Mars La Pile ou du stationnement vélo sécurisé en gare.

De même, pour le covoiturage, solution pertinente économe en moyens tant en rabattement vers les pôles d'échanges (gares ou parking relais) qu'en trajet direct vers l'agglomération. La mise en place d'un parking de covoiturage, simple et peu coûteuse, et sa promotion auprès de la population, sont de nature à favoriser cette pratique.

Pas d'autre remarque.

Note du C. E. : une observation du public porte sur le problème de la liaison avec les gares voisines (CF. Observation n° 8).

- **Conseil Départemental d'Indre et Loire** : aucune remarque
- **Conseil Régional Centre Val de Loire** : aucune remarque
- **Centre Régional de la Propriété d'Ile de France et du Centre** : avis globalement favorable.

Une remarque : page 74, chapitre 1, paragraphe « Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations de sol », il est prévu d'identifier sur les plans de zonage des linéaires pédestres et de les protéger au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ces linéaires doivent concerner des chemins publics uniquement et en aucun cas des chemins privés.

Est joint à l'avis une note sur les espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

- **Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire** : avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes.
 - La commune est alimentée par les forages de la commune de Cléré-les-Pins, ce point, ainsi que les incidences quantitatives et qualitative du projet de P. L. U. sur la ressource en eau potable ne sont pas présentés dans le rapport de présentation. Il convient de préciser ces éléments. De même, en page 386 du même rapport, le « ? » présenté dans le tableau est à remplacer par le volume d'eau consommé par habitant (d'après les dernières données disponibles).
 - Pour les zones où des activités ou installations autorisées sont susceptibles de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, il convient de mentionner dans le règlement au sein des paragraphes « eau potable » qu'à « chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place ».
 - Concernant l'assainissement, la station d'épuration date de 2007 et a une capacité nominale de 750 équivalents habitants. Elle reçoit une charge correspondant aux trois quarts de cette capacité, ce qui lui permet d'accueillir les logements prévus au projet. Toutefois, les apports d'eaux parasites sont encore trop importants et déstabilisent le fonctionnement de la station dont le procédé est particulièrement sensible aux surcharges hydrauliques. Dans ces conditions, il est demandé à la collectivité de s'engager à réaliser un diagnostic du réseau de collecte dans un premier temps, puis

à procéder aux réhabilitations prioritaires afin de restaurer un fonctionnement hydraulique satisfaisant.

- Le projet prévoit deux secteurs d'urbanisation à long terme (2AUh), celui du « bourg » situé proche des services et équipements, et celui de la « Tremblaie » plus au nord. Il serait pertinent que le secteur du « bourg » soit ouvert à l'urbanisation avant celui de la « Tremblaie », aussi il est demandé de l'indiquer par un indice.

Note du C. E. : une observation du public porte sur la même problématique (Cf. Observation n° 20).

L'avis insiste sur le point concernant le diagnostic du réseau de collecte.

- **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Région Centre Val de Loire.**

La saisine de l'autorité environnementale pour avis sur le projet de P. L. U. a été effectuée le 18 septembre 2017. La mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme et l'avis de l'autorité environnementale est donc réputé sans observation.

- **Pays Loire Nature Touraine –SCOT NOT** : Avis favorable sous réserves

- Le SCOT souhaite une carte de localisation des 6 sites potentiellement pollués à ajouter dans le rapport de présentation, ainsi que la matérialisation sur les plans de zonage de ces sites, ceci pour l'information du public
- Le SCOT souhaite l'identification des secteurs propices à l'installation d'éoliennes ou de champs photovoltaïques
- Le SCOT conseille fortement la mise en place d'un Droit de Préemption renforcé sur les commerces, afin de protéger leur destination.

Toutes ces observations me paraissent pertinentes et n'appellent pas de remarque de ma part.

L'ensemble des observations des P. P. A. fera l'objet d'un examen de la part de la mairie avec son appui le Bureau d'Etudes (BE) d'urbanisme, en vue de les prendre en compte au mieux.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par courrier en référence [4] en date du 06/11/2017, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour conduire la présente enquête publique.

2.2. Contacts pris et échanges.

Après contact téléphonique préalable, j'ai rencontré le 08/11/2017, dans les locaux de la mairie, M. ELOY, Maire de la commune, M. FRESNEAU, 1er Adjoint et M. JOLIVET responsable des services.

Il m'a été présenté :

- la commune (le bourg, les hameaux, ...),
- le projet de P. L. U. avec notamment ses objectifs, les quatre O. A. P., les documents graphiques et les recours intentés lors de la précédente enquête publique,

- le déroulement de la phase de concertation.

Une copie numérique (CD) du dossier m'a été remise.

J'ai rappelé le planning type des enquêtes publiques et les principales dispositions réglementaires (contenu de l'arrêté municipal, publicité, etc.).

Nous avons envisagé de commencer l'enquête avant la fin de l'année 2017 mais après vérification de la date d'envoi du projet aux P. P. A. et de façon à respecter le délai réglementaire de 3 mois à partir de cette date d'envoi, nous avons décidé de reporter le début de l'enquête au 9 janvier 2018.

M. JOLIVET m'a emmené faire le tour du territoire de la commune.

Je me suis également rendu seul à plusieurs reprises sur le terrain avant ou après les permanences.

2.3. Concertation publique préalable

Par délibération du 30 mars 2017 complétée le 5 mai 2017, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du P. L. U. sur la totalité du territoire communal, sur la base du P. O. S. existant, d'ouvrir la phase de concertation publique avec la population et d'engager toutes les actions nécessaires à ces décisions (choix d'un bureau d'études pour l'établissement du dossier, information de la Préfecture et autres P. P. A.).

Cette phase de concertation publique a fait l'objet d'un bilan annexé à la délibération du Conseil municipal du 01 septembre 2017 au cours de laquelle a été arrêté le projet de P. L. U.

Cette concertation a fait l'objet :

- d'une exposition mise en place sur les orientations du P. A. D. D., du 9 au 26 mai 2017, avec trois permanences d'élus. Aucune observation sur le registre.
- de la mise à disposition de l'ensemble du dossier du P. L. U. du 6 juin au 4 juillet 2017. Les observations faites font l'objet du bilan annexé à la délibération du Conseil municipal du 01 septembre 2017.
- d'informations publiées dans le bulletin communal et sur le site internet de la commune.

Le bilan de la concertation publique est joint au dossier d'enquête publique.

2.4. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal [5] a notamment indiqué :

- l'objet de l'enquête et la composition du dossier d'enquête,
- le nom du commissaire-enquêteur titulaire,
- la durée de l'enquête,
- les dates des permanences, les modalités de publicité,
- les modalités pratiques pour consulter le dossier et adresser des observations (notamment via l'adresse de messagerie mentionnée).
- la mise à disposition en mairie du rapport et des conclusions un mois après la fin de l'enquête.

2.5. Information du public

La publicité de mise en enquête publique a été effectuée dans les conditions suivantes :

- L'arrêté municipal en référence [5] a été affiché à partir du 13 novembre 2017 sur le panneau d'affichage de la mairie, au centre de la commune **(Voir l'annexe 1)**.
- Un avis d'enquête règlementaire sur affiche jaune a été affiché sur quatre panneaux aux entrées de la commune, nord, sud, est, ouest **(Voir l'annexe 1)**.
- Une information sur l'ouverture de cette enquête publique a également été mise en ligne sur le site internet de la commune ainsi que sur sa page Facebook.
- Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été inséré à la demande de la mairie dans les journaux habilités suivants :
 - o la Nouvelle République du 22 décembre 2017 **(Voir l'annexe 3)**,
 - o la Nouvelle République du 12 janvier 2018,
 - o Action agricole de Touraine du 22 décembre 2017,
 - o Action agricole de Touraine du 12 janvier 2018.

Un exemplaire complet du dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans la salle du Conseil Municipal donnant dans le hall d'entrée de la mairie, à partir du mardi 9 janvier 2018 à 9 h, début de l'enquête et ce jusqu'au vendredi 9 février à 17 h 30, dernier jour de l'enquête.

En fin d'enquête, M. Le Maire a établi un certificat d'affichage général **(Voir l'annexe 2)**.

J'ai personnellement vérifié les mesures d'information ci-dessus et je les considère suffisantes à une bonne information du public.

Quelques personnes propriétaires sur la commune mais n'habitant pas la commune (qui se sont néanmoins rendues aux permanences), m'ont fait part de la difficulté d'être informées dans cette situation.

Il s'agit effectivement d'une situation particulière mais il ne me semble pas possible que la mairie puisse répondre spécifiquement à cette situation.

2.6. Réception du public par le commissaire-enquêteur

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.

La salle du Conseil Municipal a été mise à ma disposition pour recevoir le public lors de mes permanences.

Les trois plans du zonage du projet de P. L. U. ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête **(Voir l'annexe 4)**.

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

2.7. Climat de l'enquête

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

Néanmoins, certaines observations témoignent d'un climat relationnel extrêmement tendu avec la mairie. Plusieurs actions en justice ont émaillé la préparation de ce projet.

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont apporté de nombreux éléments de réflexion (courriers, notes) pour m'exposer leurs problèmes ou désaccords avec certaines dispositions de ce projet, principalement concernant le classement de terrains en A ou N. Je me suis efforcé d'être particulièrement à l'écoute de ces personnes.

Ces éléments ont été utiles même si dans mes conclusions, j'ai dû les mettre en balance avec les arguments de la Mairie.

Je souligne également la disponibilité et la qualité du dialogue de M. Le Maire, de son 1^{er} adjoint et de M. le responsable des services (qui a été, au plan pratique, mon interlocuteur principal), ainsi que du secrétariat.

2.8. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a pris fin le vendredi 9 février 2018 à 17 h 30.

Conformément à l'arrêté municipal, le registre a été clos par moi-même.

Il n'y a pas eu de raison particulière qui justifie un prolongement de l'enquête.

2.9. Participation du public

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.

3. EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations mentionnées sur le registre sont listées ci-après, avec indication :

- de la position du Maître d'Ouvrage (**en rouge**) représenté par M. Le Maire de Mazières de Touraine, auquel j'ai remis au préalable (le 15/02/2018) le P. V. définitif des observations du public, pour examen et réponses (obtenues le 22/02/2018 à l'occasion d'une réunion en mairie et par mail du même jour),
- de ma position, tenant compte des réponses ci-dessus, des avis des P. P. A. et de ma propre analyse.

On se reportera au tableau récapitulatif du § 4 pour avoir une vue plus synthétique de l'ensemble des observations.

1^{ère} Permanence – 09 janvier 2018

Observation 1 : Monsieur MOREAU

Venu pour se renseigner sur l'observation qu'il a faite lors de la phase de concertation concernant la nouvelle voie entre la rue du 8 mai et la RD 34.

Pas de remarque. M. MOREAU constate que sa remarque initiale a été prise en compte.

Position de la Mairie : la commune prend acte

Commentaire et position du commissaire-enquêteur :

Rappel : lors de la phase de concertation, M. MOREAU a émis le souhait que la nouvelle voie correspondant à l'ER n° 2, soit rendue carrossable pour permettre la desserte de lots à construire (note du CE : sur la parcelle n° 131 zone UB).

En réponse, la Mairie a accepté le principe de rendre carrossable cette voie (sans enrobé dans un premier temps).

- La demande de M. MOREAU ne me paraît pas présenter de difficulté quant à sa réalisation.

Observation 2 : Madame BOULME Sylvie

Propriétaire d'une parcelle située à l'Offerrière.

Constructible depuis 2007.

Tribunal administratif d'Orléans en 2013.

Tribunal administratif de Nantes en 2015, avec jugement favorable à Mme BOULME.

Demande à la Mairie que cette parcelle classée A dans le projet de P. L. U. soit reclassée en U.

Position de la Mairie :

Une demande similaire avait été formulée dans le cadre de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme et avait fait l'objet d'une réponse dans le cadre du bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal le 1^{er} septembre 2017.

La commune souhaite rappeler les éléments de réponse apportés dans cette délibération :

- **cette demande contredit deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont il est rappelé qu'il constitue le cœur du projet communal en matière d'aménagement du territoire durant les 10 prochaines années :**
 - **La volonté des élus de « stopper l'étirement linéaire le long des axes de circulation ». Cette forme d'urbanisation qui a caractérisé une grande partie du développement urbain sur la commune durant les décennies passées montre aujourd'hui ses limites : perte de structure et de lisibilité du bourg, rallongement des distances pour rejoindre les équipements et commerces, accessibilité réduite aux parcelles agricoles, apparition d'enclaves urbaines, etc.**
 - **La volonté des élus d'axer le développement du bourg sur la partie est de l'agglomération par rapport à la RD n°34, au plus près des principaux équipements et commerces.**

- **La commune tient également à rappeler que le Tribunal Administratif a reconnu le 29 novembre 2013 la constructibilité de la parcelle objet de la demande en s'appuyant sur le zonage mis en place dans le cadre du P.O.S. Toutefois, le même Tribunal Administratif dans son jugement du 7 mars 2017 (qui a annulé le P.L.U. sur la forme), avait jugé sur le fond la demande de Mme Boulmé et s'appuyant sur les orientations du P.A.D.D. précitées et sur la situation de la parcelle en lisière du bourg, entre une zone naturelle et une zone de loisirs, avait estimé que le classement de cette parcelle en zone A n'était pas entaché d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation.**

Commentaire et position provisoires du commissaire-enquêteur :

Parcelle concernée : n° 296

Mme BOULME souligne oralement que cette parcelle est située à proximité d'autres constructions et proche du bourg.

Elle m'indique qu'elle reviendra lors de la prochaine permanence avec les jugements du Tribunal Administratif pour argumenter sa demande (observations n° 6 et 15).

Je constate effectivement que cette parcelle est voisine de parcelles déjà construites. Néanmoins, à la lecture du dossier d'enquête, j'ai noté que la Mairie souhaitait favoriser les constructions côté est de la RD 34 et stopper toute construction hors du noyau central du bourg.

- Voir mes autres commentaires et ma position sur l'observation n°15.

16 janvier 2017

Observation 3 : Monsieur CAMUS Jean Charles

Je demande que tous les bâtiments situés à l'Aunay des Bertins, appartenant à l'indivision CAMUS-LEROY, puissent être transformés en maison d'habitation, contrairement à la réponse faite dans le bilan de la concertation (pièce jointe : plan).

Position de la Mairie :

Après analyse des documents versés, la commune est favorable à la prise en compte de la demande de M. Camus et à l'identification de bâtiments supplémentaires comme pouvant changer de destination sur les plans de zonage.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

L'extrait de plan remis par M. CAMUS, indique

- trois bâtiments destinés à transformation pour usage d'habitation,
- et deux bâtiments qui n'existent plus.

En premier examen et après visite sur place, il me semble que cette demande doit pouvoir être satisfaite.

- La réponse de la Mairie répond positivement à cette demande.

2^{ème} Permanence – 17 janvier 2018

Observation 4 : Monsieur et Madame JACQUES (et indivision) – Monts.

Propriétaire des parcelles 545 et 543 (section E) classées dans le P. O. S. actuel constructibles (ZNA).

Ces parcelles sont prévues dans le projet de P. L. U. d'être classées en A. M. et Mme JACQUES s'étonnent de ne pas avoir été informés de ce changement et demandent pour quelle raison a lieu ce déclassement. Ils considèrent que cette zone « collée » au bourg devrait rester constructible.

Position de la Mairie :

La commune rappelle que, conformément à la loi, son projet de développement doit être défini en cohérence avec ses besoins. En matière de logements, ses besoins ont été évalués à 100 logements durant les 10 prochaines années. Pour répondre à ce besoin, l'accent a été mis sur une densification du bourg. Cette densification ne permettant pas de satisfaire l'ensemble des besoins de la commune, un potentiel de développement en extension doit être prévu.

Comme précisé dans le rapport de présentation (pages 213 et suivantes), deux hypothèses ont été envisagées : un développement au nord sur le secteur de la Tremblaie et un développement au sud du bourg. Le choix des élus s'est porté sur le secteur de la Tremblaie notamment en raison de la maîtrise foncière communale de certaines parcelles de ce secteur. Les surfaces du secteur de la Tremblaie étant suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune (en complément du potentiel de densification), il n'était pas possible de conserver le secteur sud bourg dans la zone constructible du PLU.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Ces parcelles se situent côté est de la commune et entre deux zones constructibles (UB).

Visuellement, sur le document graphique du bourg, on peut s'étonner effectivement que cette zone ne soit pas constructible.

Mais la réponse de la Mairie me paraît compréhensible et donc acceptable.

En effet, les règles d'urbanisme actuelles imposent de n'ouvrir à l'urbanisation que des surfaces strictement en cohérence avec les besoins de constructions de logements, besoins validés par le SCOT et la DDT notamment, sur la base de l'évolution démographique prévisible.

Le choix des élus s'est porté dans un premier temps sur les zones nord.

- Ultérieurement, il semble évident que, en fonction des besoins, la zone sud devra être urbanisée.

Observation 5 : Monsieur et Madame SCHNEIDER

Propriétaires des parcelles 318, 319 et 537.

Ils m'exposent leur désaccord concernant le classement prévu (N) et m'indiquent que leur avocat va m'adresser un courrier détaillé.

Position de la Mairie :

La commune rappelle que le potentiel de développement sur des surfaces agricoles ou naturelles (non construites) doit être strictement adapté aux besoins de la collectivité.

Dans son PADD, la commune a exprimé son souhait de favoriser un développement de l'urbanisation à l'est de la RD 34 pour les raisons évoquées à la page 210 du rapport de présentation (éviter la traversée de la RD34, principaux

équipements et commerces situés à l'est de la RD34, moindre qualité de desserte par les réseaux à l'ouest du bourg)

Dans ce cadre et conformément à cette orientation, l'accent a été mis sur la délimitation de zones constructibles à l'est de la RD34. Un classement des parcelles mentionnées ci-dessus en zone constructible entrerait en contradiction directe avec les objectifs et orientations définies dans le PADD.

L'existence d'un précédent classement de cette parcelle en zone NA ne peut constituer un élément suffisant pour justifier son maintien en zone constructible, la révision générale devant prendre en compte un contexte législatif et réglementaire qui n'existait pas lors de l'adoption du POS.

Concernant les emplacements réservés mis en place dans le PLU adopté en aout 2015 et annulé par le Tribunal administratif, la commune a en effet pris acte de l'incohérence qu'il y avait à maintenir des emplacements réservés pour faciliter la desserte de ce secteur alors qu'il n'était pas constructible et les a donc supprimé dans la nouvelle version soumise à enquête publique.

Commentaire et position provisoires du commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont situées côté ouest de la commune, dans lequel la mairie souhaite limiter l'urbanisation (au profit du côté est).

Elles sont néanmoins entourées au nord, à l'est et au sud par des zones UB.

➤ Voir mes autres commentaires et ma position sur l'observation n° **13**.

Observation 6 : Madame BOULME Sylvie (voir observation n° 2)

Mme BOULME me remet le courrier joint accompagné des documents listés dans ce courrier.

Position de la Mairie : **la commune réitère la réponse apportée à l'observation n°2**

Commentaire et position provisoire du commissaire enquêteur :

Les parcelles 296 et 297 se situent côté est de la commune, elles sont adjacentes à la zone du stade.

Les pièces transmises sont :

- Arrêt de la cour d'Appel de Nantes du 29/11/2013
- Les observations adressées au commissaire enquêteur le 15/06/2015 lors de la précédente enquête publique
- Le courrier adressé à M. Le Maire le 03/07/2017 concernant la dissolution du P. L. U. par le TA d'Orléans du 07/03/2017
- Le certificat d'urbanisme positif en date du 02/08/2017
- Le recours gracieux adressé à M. Le Maire du 26/09/2017 concernant l'arrêté du 31/07/2017 qui dit qu'un le sursis à statuer est opposé sur la demande
- La requête en cours devant le TA d'Orléans
- Le plan de division parcellaire
- Des photos aériennes.

➤ Voir mes autres commentaires et ma position sur l'observation n°**15**.

Observation 7 : Madame CANTIN et parents

Mme CANTIN et ses parents me remettent le courrier adressé à la Mairie lors de la phase de concertation.

Je leur ai remis copie du PV de la délibération municipale du 01/09/2017 comportant le bilan de la concertation.

Il est convenu que M. et Mmes CANTIN reviennent lors d'une autre permanence après avoir pris connaissance des réponses apportées par la Mairie à leurs observations.

Position de la Mairie :

Concernant les observations d'ordre général sur les orientations du PLU, la commune ne peut que renvoyer aux réponses qui avaient d'ores et déjà faites lors de la phase de concertation et rappeler :

- **que la limitation des possibilités de construire en campagne est issue de la loi (la délimitation de secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions est possible à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF qui a rendu un avis favorable sur ce point)**
- **que les possibilités d'extension mesurée pour l'habitat en campagne sont issues de la loi (le règlement respecte la doctrine applicable dans le département concernant les possibilités de création d'extension mesurée et d'annexes)**
- **que rien ne s'oppose dans le PLU à la revente du logement d'un exploitant agricole à un non agriculteur.**

Concernant le reclassement de certaines parcelles situées en zone A dans la zone N, la commune pourra étudier cette demande dès lors qu'elle aura connaissance des parcelles en question notamment celles « qui ont vocation à être plantées en bois ».

Concernant sa demande particulière portant sur sa propriété dans le bourg, qui ne saurait d'ailleurs être considéré comme étant un « point d'ordre général », la commune tient à rappeler que, suite à la concertation et comme mentionné dans le bilan tiré de cette concertation, la commune avait fait droit à la demande de Mme Cantin qui avait demandé à l'époque qu' « au lieu d'inclure la totalité de ma parcelle n°1001 dans la zone 1AUh1, je vous demande de limiter l'emprise de cette zone à la seule partie que je suis prête à vous vendre à l'amiable ». Elle n'avait donc pas manifesté d'opposition ferme au maintien d'une portion de sa parcelle dans la zone 1AUh1, ce qui avait motivé le changement de zonage dans le PLU arrêté par rapport au projet soumis à la concertation (décalage de la limite entre la zone UB et 1AUh1).

Il semble qu'elle ait changée d'avis depuis septembre 2017 et ne souhaite plus, pour des raisons personnelles, du classement en zone 1AUh1 du fond de sa parcelle. La commune doit donc se positionner sur une demande différente de celle exprimée dans le cadre de la concertation. La commune rappelle à cette occasion qu'à aucun moment elle n'a manifesté un quelconque souhait de recourir à une déclaration d'utilité publique pour acquérir cette portion de la parcelle dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Concernant la demande particulière, considérant le fait que l'annexe en cours de réalisation sur la parcelle n°1001 fait obstacle à une poursuite de la voie à créer dans le cadre de la zone 1AUh1 (voie qui aurait permis par un bouclage de diffuser les flux automobile des zones 1AUh1 et 2AUh sur 2 accès au lieu d'un seul), il n'y a

plus lieu de maintenir le fond de la parcelle n°1001 en zone 1AUh1 et un reclassement en zone UB peut être envisagé.

Commentaire et position provisoires du commissaire enquêteur :

Le courrier que M. et Mmes CANTIN ont adressé à la Mairie lors de la phase de concertation comporte :

- Des observations d'ordre général sur les orientations du projet de P. L. U. :
 - sur les exploitations agricoles et forestières
 - sur l'habitat en campagne
 - sur les déplacements
 - sur les risques et nuisances
 - sur le P. A. D. D.
 - sur la zone d'habitation concentrée prévue à coté du cimetière
- Une observation concernant la zone dans laquelle se situe la propriété de Mme CANTIN.

Les réponses apportées par la Mairie me paraissent claires et argumentées, elles avaient déjà été apportées pour la plupart dans le cadre de la phase de concertation (Cf. bilan de la concertation joint à la délibération du Conseil municipal du 01 septembre 2017).

Mme et M. CANTIN sont revenus me voir lors de la permanence du 9 février.

➤ Voir l'observation n° 20.

18 janvier 2018

Observation 8 : Monsieur LECOURSONNAIS

§ Transports et déplacements. Comme vous le soulignez, en matière de transport collectif, la commune de Mazières bénéficie de la proximité de la ligne SNCF via la gare de Cinq Mars la Pile et par ce fait, ne bénéficie pas de transport type Fil Vert. Par contre, il n'existe pas de moyen de transport collectif pour se rendre de Mazières vers la gare de Cinq Mars la Pile.

Peut-on envisager ce type de transport en correspondance avec les horaires des trains vers Tours et retour.

Position de la Mairie :

La commune n'est pas une autorité organisatrice des transports et n'a donc pas compétence pour organiser de telles modes de transports. Elle reconnaît toutefois l'intérêt qu'aurait la mise en place d'un tel dispositif et soutiendra cette idée auprès des collectivités compétentes (Communauté de communes et département).

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

En première analyse, la suggestion de M. LECOURSONNAIS me paraît pertinente. Mais sa mise en œuvre dépend notamment du nombre de personnes potentiellement intéressées, ce qui doit être difficile à définir.

Observation à rapprocher des remarques et suggestions faites par Tours Métropole Vlo de Loire à propos de l'inter modalité.

- La réponse apportée par la Mairie témoigne de son intérêt pour ce sujet soulevé par M. LECOURSONNAIS.

3^{ème} Permanence – 27 janvier 2018

Observation 9 : Monsieur et Madame COUSSEAU Yves et Marie-Chantal

Nous demandons le classement en zone artisanale UCI de nos parcelles

- 150 K0187 – 0188 – 0189 situées au 20 route de l'Aurore appartenant à la SCI des Bois Bertaux
- 150 K190 -595 située au 22 route de l'Aurore nous appartenant en propre.

Ces parcelles sont situées à 700 mètres du bourg de la commune de MAZIERES DE TOURAINE, classée en zone U, et à une très faible distance (200 m) d'une zone urbanisée, desservies par les réseaux d'eau et d'électricité.

Le classement de nos parcelles en UCI ont d'ailleurs été inscrites dans le premier PADD jusqu'en septembre 2014, avant que le maire de la commune ne se décide pour une raison inexplicquée de changer le classement de ces parcelles.

Il n'y a plus d'agriculture dans cette zone, c'est la raison du changement de destination.

Position de la Mairie :

La commune rappelle que les bâtiments en question sont classés en zone NC (équivalent zone A) dans le POS et que ces bâtiments à vocation agricole initiale ont fait l'objet d'une transformation en bâtiments artisanaux sans qu'aucune demande d'autorisation du sol ne soit déposée, autorisation qui aurait été de fait refusée considérant le classement agricole existant du POS et reconduit dans le PLU.

La commune rappelle par ailleurs que la compétence « développement économique » appartient à la Communauté de communes, qui met l'accent sur le développement des zones d'ores et déjà aménagées par ses soins. Le secteur en question constitué d'activités artisanales isolées du bourg et implantées illégalement n'entre pas dans la politique de développement économique intercommunale.

Enfin, il est rappelé que le PLU est un document portant l'intérêt général de la collectivité et n'a pas à ce titre à permettre la régularisation de situations particulières illégales.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

D'après les informations collectées lors de la permanence, cette zone était déjà classée Agricole dans le P. O. S. actuel.

Les bâtiments concernés sont notamment un ancien garage et un bâtiment de fabrique d'aliments pour animaux (activité menée de 1978 à 2006 semble-t-il).

M. et Mme COUSSEAU ont insisté sur le fait que la présence d'artisans sur la commune présente un intérêt évident pour la commune.

Ils m'indiquent également que les locations à ces sept artisans sont effectuées sur la base de contrats réglementaires.

Si je partage l'avis de M. et Mme COUSSEAU sur l'intérêt pour la commune de disposer sur son territoire d'activités économiques et artisanales, on se heurte aux arguments incontournables avancés par la Mairie (compétence « développement économique » à charge de la Communauté de communes, et irrégularité de l'activité par rapport au zonage initial).

Si la situation reste bloquée en l'état, ces artisans devront à plus ou moins long terme aller s'installer ailleurs, peut-être dans une autre commune.

- Je ne cautionne pas la demande de régularisation administrative, mais peut-être serait-il utile de ré-évoquer cette situation avec la Communauté de communes en charge du développement économique.

Observation 10 : Monsieur PLOQUIN Yves

Venu uniquement pour se renseigner sur le P. L. U. et les projets à venir.

Position de la Mairie : RAS

Commentaire et position du commissaire enquêteur : RAS.

02 février 2018

Observation 11: M. et Mme PEAN Patrick et Françoise

Dépôt d'un courrier à l'intention du commissaire enquêteur : après prise de connaissance de la délibération du 01/09/2017 apportant des réponses aux questions posées dans le cadre de la concertation PADD, nous reprenons notre courrier afin de la remanier. Courrier annexé au registre.

Position de la Mairie :

Concernant les demandes d'ores et déjà formulées dans le cadre de la concertation, la commune maintient les réponses et l'argumentation apportées à l'époque.

Concernant la prise en compte d'un projet touristique sur les parcelles 260 et 259, le classement en zone UBa ne convient pas puisque ce zonage est destiné à couvrir les espaces urbanisés à vocation principale d'habitat de la commune.

Dans le cas présent, les parcelles en question ne sont pas urbanisées et ne seraient pas à vocation d'habitat. Un zonage spécifique devrait donc être mis en place (tel que la zone Nt mise en place sur le château de Crémille).

Toutefois, pour qu'il puisse être pris en compte, il est nécessaire que le projet touristique soit suffisamment précis pour permettre d'en mesurer tous les impacts (emprise, implantation, localisation, aménagements des abords, etc.), ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Par ailleurs, pour mettre en place ce zonage constructible hors bourg, il sera nécessaire de procéder à une nouvelle consultation de la CDPENAF, ce qui ne paraît pas envisageable considérant l'état d'avancement de la procédure.

La commune encourage donc les demandeurs à travailler de manière plus approfondie leur projet et à recontacter la commune afin que celle-ci étudie l'intérêt général qu'il peut représenter pour la commune et qu'il puisse être pris en compte dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU (révision « allégée » ou déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU).

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

M. et Mme PEAN sont propriétaires de gîte touristique au hameau de la Hottière. Ils soulignent un certain nombre de points positifs dans le projet de P. L. U. mais indiquent qu'il conviendrait de compléter la partie du rapport de présentation relative aux activités touristiques et aux hébergements touristiques.

Une liste est proposée dans leur courrier. A vérifier mais la demande semble pertinente.

M. et Mme PEAN renouvellent leur demande concernant le classement en UBa d'une parcelle de 1500 m² environ située à l'angle de la route du Breuil et du chemin de l'étang de la Saulaie, face à la parcelle 1009 construite de l'autre côté du chemin.

Ils ont le projet d'y construire un chalet touristique d'environ 80 m² (Cf. Observation n° 18).

M. et Mme PEAN justifient leur demande en soulignant que le développement touristique de la commune est aussi important que l'activité agricole.

Cette demande va à l'encontre de la volonté de limiter l'étalement de l'urbanisation.

Néanmoins, il convient de l'examiner en considération de l'intérêt de la commune pour une éventuelle activité touristique.

➤ C'est le sens de la réponse apportée par la Mairie.

07 février 2018

Observation 12 : Monsieur FAGES Anthony (parcelle 1380)

Souhaite que la partie de parcelle 1380 classé N soit classé UB comme le reste de la parcelle 1380.

Plan joint.

Position de la Mairie :

La commune accepte de donner droit à la demande au regard de la faible emprise concernée (portion située entre la zone UB et l'emplacement réservé).

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

La partie de la parcelle concernée est située à côté de l'ER n° 2.

On peut se demander effectivement pour quelle raison la limite entre zones N et UB n'est-elle pas située le long de cet ER.

➤ Je note que la réponse de la Mairie répond à la demande de M. FAGES.

4^{ème} Permanence et dernière – 09 février 2018

Observation 13 : M. et Mme SCHNEIDER

Reçu courrier de Maître DALIBARD avocat (cabinet WALTER ET GARANCE) pour le compte de M. et Mme SCHNEIDER (voir l'observation n° 5).

Maître DALIBARD développe les arguments en faveur de la demande de M. et Mme SCHNEIDER (demande de classement de leurs parcelles en U).

Courrier joint au registre.

Position de la Mairie :

Cf. réponse apportée à l'observation n°5

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Maître DALIBARD développe les points suivants :

- Les parcelles constituent une dent « creuse »
- Des accès existent, pour desservir la zone et se rendre au bourg
- Les divers réseaux existent
- La zone était classée dans le P. O. S. NA ce qui « traduisait » l'intention de la commune de l'urbaniser ultérieurement.

J'ai examiné ces différents points qui semblent s'avérer exacts.

Je comprends la demande de M. et Mme SCHNEIDER et je la considère normale car la valeur de terrains agricoles et urbanisables n'est pas du tout la même.

Néanmoins, le conseil municipal a fait le choix, dans le cadre de ce projet de P. L. U., de favoriser le développement côté est, à proximité immédiate des services (mairie, école, ..) ce qui ne va pas dans le sens d'ouvrir des zones urbanisables côté ouest.

Cette option retenue par le Conseil municipal dans le cadre de la préparation de ce projet de P. L. U. constitue me semble-t-il un axe fort et structurant de ce projet, qui contrarie la demande de classement en urbanisable de ces terrains.

Les règles d'urbanisme actuelles imposent de n'ouvrir à l'urbanisation que des surfaces strictement en cohérence avec les besoins de constructions de logements, besoins validés par le SCOT et la DDT notamment, sur la base de l'évolution démographique prévisible.

Le choix des élus s'est porté dans le cadre de ce projet sur le côté est de la commune, zones nord. Il ne paraît pas possible actuellement d'ouvrir davantage de surface à l'urbanisation.

Je pense néanmoins, qu'ultérieurement, la commune sera amenée à réexaminer les besoins en zones urbanisables, notamment côté ouest.

➤ Je reviendrai sur ce sujet dans le document 2 comportant mes conclusions.

Observation 14 : M. et Mme CECROPS – SCI F2H.

3 Chemin de la Goubadière à Mazières de Touraine.

M. et Mme CECROPS demandent que leur parcelle 473 soit classée constructible afin de régulariser une situation administrative non conforme.

M. et Mme CECROPS me remettent copie de l'arrêté de M. Le Maire du 03/05/2017 (dossier PC0371501650017).

Position de la Mairie :

Comme évoqué précédemment, le PLU n'a pas vocation à régulariser une situation initiale illégale. La mise en place d'un zonage ponctuel motivé par un seul intérêt particulier fragiliserait juridiquement le PLU et créerait un précédent sur la commune.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

D'une part, « l'extension » réalisée par M. et Mme CECROPS sans demande particulière a été réalisée sur une zone ND du P. O. S., d'autre part, la surface construite est trop importante pour être considérée comme extension. L'arrêté municipal du 03/05/2016 s'appuie sur ces éléments pour refuser le permis de construire valant également permis de démolir.

M. et Mme CECROPS soulignent qu'ils ont fait le nécessaire auprès des services fiscaux et que les taxes réglées correspondent à la surface effectivement construite.

Pour éviter de faire perdurer cette situation de non-conformité, la solution pourrait être d'accepter exceptionnellement ce reclassement de zone ponctuel.

La Mairie n'a pas choisi cette solution car elle considère que cela créerai un précédent. Ce choix est également compréhensible. Je ne le conteste pas.

Observation 15 : Madame BOULME Sylvie

Mme BOULME (observations n° 2 et 6) me remet un courrier de « synthèse » relatif à sa demande de lotir dans la zone de l'Offerie (4 folios).
Courrier manuscrit annexé au présent registre.

Position de la Mairie :

Cf. réponse apportée à l'observation n°2

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Le courrier ne comporte pas vraiment d'éléments nouveaux par rapport au premier exposé de la situation fait par Madame BOULME.

Le courrier rappelle l'historique de l'affaire (confirmé par la mairie) :

- Certificat d'urbanisme positif daté du 19 février 2008 (lot de 8 parcelles)
- Juin 2010 : avis défavorable de la mairie
- Recours auprès du TA d'Orléans
- Arrêt de la cour d'appel du TA de Nantes : avis favorable au lotissement
- 15 juillet 2014 : nouveau dépôt de permis de lotir et accord de la mairie
- 19 novembre 2014 : division parcellaire du terrain
- 19 décembre 2014 : arrêt du (premier) projet de P. L. U. avec classement de la zone en A
- 28 aout 2015 : P. L. U. approuvé. Arrêt du projet de lotissement.
- 07 mars 2017 : annulation du P. L. U. (vice de forme) et jugeant également au fond le classement en zone A de la parcelle objet de la demande
- 04 juillet 2017 : nouveau dépôt de demande de lotir
- 31 juillet 2017 : arrêté municipal invoquant un sursis à statuer
- 02 aout 2017 : nouveau certificat d'urbanisme positif
- 17 octobre 2017 : la mairie refuse le recours gracieux introduit par l'avocat de Mme BOULME le 26 septembre 2017 permettant de valider la décision du 02 aout 2017
- Nouvelle saisine du TA d'Orléans. Jugement en attente.

Face au refus de la mairie pour son projet de lotissement, Mme BOULME pointe certains aspects du lotissement de la TREMBLAIE situé à une relative proximité de son exploitation, points qui lui paraissent discutables.

Mme BOULME s'interroge sur les raisons de ces refus et regrette qu'elle ne puisse pas profiter des biens acquis par ses parents, ne serait-ce que pour disposer de revenus pour les frais d'hébergement en maison de retraite de son père.

Indépendamment de l'orientation de non-urbanisation du côté ouest décidé par la Mairie dans le cadre de l'élaboration du projet de P.L. U., un projet comme celui souhaité par Mme BOULME ne me paraît ni aberrant ni saugrenu, et ce d'autant plus qu'il a été initié dès 2008.

Je comprends le souhait de Mme BOULME de vouloir faire fructifier ces biens pour ses propres besoins ou ceux de ses parents, ainsi que l'émotion que cette affaire lui crée depuis plusieurs années.

Mais je ne pense pas que les refus successifs qui lui ont été opposés résultent d'un mauvais état d'esprit de la part de la Mairie.

En effet, il convient également de tenir compte des orientations décidées par le conseil municipal, en cohérence avec les directives fortes des services de l'Etat (DDT, ...) et du SCOT : limitation de l'urbanisation aux seuls besoins résultant de la croissance démographique de la commune, urbanisation au plus près du bourg dans un premier temps.

La problématique est la même que pour les situations exprimées dans les observations n° 5 et 13.

Cette affaire faisant l'objet d'une procédure en justice, il me paraît indispensable d'attendre le jugement du TA D'Orléans. J'y reviendrai néanmoins dans mes conclusions.

- En tout état de cause, cette zone pourra constituer une réserve urbanisable à plus long terme.

Observation 16 : Monsieur LOUVEL Gérard

- 1) Parcelle 37 « Les hauts bois »
Parcelle 9, 10 et 11 « Bois de la Valinière »
Ces parcelles sont des prairies boisées classées dans le projet de P. L. U. en zone N.
Quelle incidence par rapport à une zone A ?
- 2) « La Petite Perrée » : M. LOUVEL demande une régularisation du bâtiment qui a été aménagé sans demande particulière.

Position de la Mairie :

D'une manière générale, le règlement de la zone N est plus strict que celui de la zone A, ce dernier permettant la réalisation de constructions agricoles, qui ne sont pas admises en zone N.

Concernant la demande de régularisation, la commune ne peut y donner une suite favorable comme mentionné précédemment.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

M. LOUVEL souhaite connaître les contraintes éventuelles du classement N par rapport à la zone A.

Il convient de se reporter au règlement du P. L. U. qui précise les dispositions applicables à chacune de ces zones (zone Agricole : page 59, zone Naturelle : page 71).

Compte tenu de l'état actuel de ces zones, le classement en N me paraît justifié.

Concernant la demande de régularisation, le choix de la Mairie est le même que celui de l'observation n° 14.

Observation 17 : Madame RICHAUDEAU

Propriétaire de la parcelle n° 881 impactée par le futur secteur 2AUH. Nous ne souhaitons pas vendre une quelconque parcelle de notre terrain.

Je remets le courrier ci-joint au commissaire enquêteur.

Courrier annexé au registre.

Position de la Mairie :

La commune rappelle que le PLU s'inscrit dans une réflexion globale à court, moyen et long terme. La zone 2AUH a pour objectif de maintenir les possibilités d'urbanisation à long terme. Cette urbanisation ne se fera dans tous les cas sans l'accord des propriétaires, la commune n'ayant pas l'intention de procéder à une acquisition forcée des parcelles.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Madame RICHAUDEAU explique que, par choix de vie, choix réfléchi, elle a décidé de vivre depuis 2015 en famille à Mazières de Touraine, à la « campagne » sur un grand terrain.

Elle est en total désaccord avec le fait qu'une partie puisse lui être retirée.

Elle a un projet de réalisation de dépendance sur ce terrain.

Observation à rapprocher du problème soulevé par Mme CANTIN relatif à sa parcelle n° 1001.

- Je prends acte de la volonté de la Mairie de procéder en concertation avec les propriétaires concernés. A noter qu'il s'agit d'une possibilité d'urbanisation à long terme, le projet pourra donc évoluer ou être ajusté.
-

Observation 18 : Monsieur PEAN

En complément du courrier déposé le 02/02 (note du CE : Cf. observation 11), je me pose la question du bien-fondé de maintenir la route du Breuil avec le classement « Haies et arbres protégés ».

D'autre part, sur ma parcelle n° 270 de la Pigeonnière, je suis classé sur deux mitoyennetés « Haies et arbres protégés ». Ne pourrait-on pas garder que celle le long du chemin de la Saulaie pour diminuer l'impact lié à cette servitude ?

Courrier remis joint en annexe (concerne une parcelle de 1500 m² route du Breuil, en vue de la construction d'un chalet à but touristique d'environ 80 m²).

Position de la Mairie :

Cf. réponses faites lors de la concertation et réponse à l'observation n°11

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

La Mairie a effectivement répondu à cette question concernant les « Haies et arbres protégés » lors de la phase de concertation (Cf. Bilan de la concertation, délibération du Conseil municipal du 01 septembre 2017 et article du code de l'urbanisme L151- 23 cité dans le Règlement du projet de P. L. U.).

Ce classement ne me semble pas induire beaucoup de contraintes et par ailleurs, une possibilité de suppression de ce type de haies reste possible sous certaines conditions.

- Il me semble donc souhaitable de laisser en l'état ce classement qui va dans le sens de la protection de l'environnement et des paysages.
-

Observation 19 : Monsieur et Madame PLOQUIN Philippe « La Boulassière »

La propriété (ferme) est située en zone A bien que M. et Mme PLOQUIN ne soient pas exploitants agricoles.

- 1) Demandent quelles sont les possibilités pour créer des dépendances, piscines, ...
- 2) Peuvent-ils vendre leur ferme à n'importe quel particulier ou uniquement à un exploitant agricole ?

Position de la Mairie :

Le règlement de la zone A (pages 62 et suivantes) précise les conditions d'extension et de création d'annexes.

Le PLU n'encadre pas les possibilités de vente. La ferme peut donc être vendue à un agriculteur ou à un non-agriculteur.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Le règlement pages 62 et suivantes indique ce qui est autorisé dans la zone A, notamment les dépendances et piscines.

- La réponse de la Mairie concernant la vente éventuelle est très claire. Pas de contrainte particulière.
-

Observation 20 : Madame CANTIN Amélie et Monsieur CANTIN (père)

Mme CANTIN Amélie a adressé un courrier à M. Le Maire en date du 02 février enregistré à la mairie le 05 février, concernant un problème relatif à sa propriété (parcelle n° 1001 du bourg).

Dans ce courrier, Mme CANTIN refuse fermement que la commune lui enlève une partie de sa parcelle pour réaliser l'OAP 2 (zone 1AUH1).

« Un rapport sur l'impossibilité d'inclure ma parcelle dans la zone 1AUh1 du P. L. U. » est joint à ce courrier et présente les arguments de Mme CANTIN.

Elle suggère une autre solution pour desservir l'OAP2 : une desserte par le nord comme déjà proposé par un lotisseur (plan du projet de lotissement joint à son rapport) et une autre solution pour assurer la liaison des deux zones 1AHh1 ET 2 AUh, l'utilisation de la parcelle n° 117.

En complément de ce courrier, Mme CANTIN Amélie et père mentionnent les observations suivantes sur le registre.

- 1) Concernant la possibilité de construire une habitation, je demande à ce qu'il soit également possible de construire dans des hameaux existants et autres que le bourg et la Boisserie dans la mesure où l'habitat demeure groupé et ne nécessite pas d'équipement public supplémentaires à ceux déjà en place.
- 2) Toujours concernant l'habitat en campagne, il faut débrider les surfaces possibles en agrandissement pour les maisons déjà existantes et notamment pour celles de petite taille. Le coefficient d'agrandissement autorisé n'étant pas judicieux lorsque la maison est déjà trop petite (par exemple, impossibilité de construire une chambre supplémentaire dans certaines petites surfaces alors que les enfants dorment à plusieurs et en sous-pente à l'étage).
- 3) Pourquoi contraindre les propriétaires d'habitation situés en zone A et n'ayant pas le métier d'exploitant agricole, à céder son bien uniquement à des exploitants en activité ou à la transformer en gîtes ruraux ?
Entraver la destinée d'un bien, manifestement pas agricole surtout lorsqu'il n'y a pas de liens rattachés, constitue une atteinte à la liberté fondamentale du droit de propriété.
Obliger la vente à des agriculteurs, c'est minimiser la valeur des biens et octroyer à une catégorie socio-professionnelle le pouvoir de se constituer un patrimoine à bas prix.

On doit pouvoir rester libre de la destinée de ses biens même si ceux-ci sont situés en zone A.

La défense des droits des agriculteurs est déjà largement assurée par certains organismes comme la SAFER.

3 bis) Je demande le classement du hameau de la Monière en même zone ou classement que celui de la Brasserie.

- 4) Un point d'ordre général devrait être modifié au projet de PLU. La zone AUH1 est séparée en deux parties distinctes 1AUh et 2AUh. Au projet, il est dit que la première était urbanisable à court terme et la seconde à long terme. A mon avis, il faudrait inverser les programmations de réalisation pour les motifs suivants :
 - Quant à urbaniser, ne serait-il pas plus logique de commencer par le faire par sur les terrains les plus proches du bourg.
 - D'autre part, ne serait-il pas plus sage d'attendre pour fixer le sort de la zone 1AUH1 qui borde le cimetière sur toute sa longueur alors que selon la sagesse populaire, ces espaces ont toujours été séparés des habitations par des zones tampons. Accoler au cimetière de l'habitat social à forte densité de construction ne semble pas raisonnable. De fait, cette zone sera désignée par la population comme « le lotissement du cimetière ». Avouez que ce ne sera pas une fierté pour les initiateurs.

- Enfin, le projet de PLU prévoit la construction de deux zones d'habitat social locatif à forte densité (en zone 1AUH1 et 5 lots en zone de la Tremblaille à 15 logements par Ha). Sans même m'interroger sur le réel intérêt à long (terme) de ces logements pour la commune, c'est à mon avis une erreur manifeste que de les implanter de façon regroupée autour du cimetière. Bien au contraire et comme c'est actuellement préconisé partout, il faut répartir l'habitat social dans la cité et éviter les concentrations pour ne pas arriver à la création de zones au sens le plus vil du terme.
 - C'est pourquoi je demande à ce que les priorités de construction et surtout les destinations en type de constructions et en densité des zones 1AUH et 2 AUH soient inversées au projet de PLU. Sur un plus grand espace et proche du bourg, l'habitat social sera mieux traité et implanté. Même si vous respectez les normes de densité fixées par les instances administratives, j'estime que les dossiers ne doivent pas être vus de la même façon lorsque l'on plante des maisons dans un lotissement de la banlieue de Tous ou dans un village situé à 35 km de cette ville.
- 5) Je demande la correction d'affectation pour le groupement forestier des *Brosses* (?), des parcelles actuellement classées A alors qu'elles devraient être en zone N car plantées ou à vocation d'être plantées en bois (zones de la Monière, les communs de l'Angleuse).

Position de la Mairie :

- 1) **La limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions en campagne est fixée par la loi. Ces « secteurs de taille et de capacité d'accueil » doivent être définis « à titre exceptionnel » (article L. 151-13 du code de l'urbanisme) et après avis de la CDPENAF, celle-ci ayant rendu un avis favorable sur le projet de PLU.**
- 2) **La limite de 30% correspond à la doctrine applicable sur le département d'Indre-et-Loire et issu des décisions rendues par la CDPENAF sur ce sujet, l'avis de cette commission étant requis sur ce sujet (article L. 151-12 du code de l'urbanisme).**
- 3) **Il n'existe pas d'entrave à une vente des bâtiments d'une ferme à un non-agriculteur dans le PLU.**
- 3) bis **La Monière ne peut être considéré comme un hameau constructible comme la Brosserie. Le nombre de constructions à la Monière est faible en comparaison de la Brosserie et ne justifie pas la création d'une zone constructible.**
- 4) **Inversion de la programmation des zones 1AUh et 2 AUh : Cf. réponse apportée à l'observation n° 7**
- 5) **La commune souhaiterait connaître précisément les parcelles en question pour pouvoir se positionner**

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Le problème spécifique de la parcelle n° 1001 est traité dans l'observation n° 7. Du fait de la construction d'une dépendance, le prélèvement d'une partie de la parcelle n'est plus possible.

Concernant les autres points, les réponses apportées par la Mairie me paraissent claires et argumentées, notamment sur la base de la doctrine règlementaire.

Je précise néanmoins que la limite de 30 % me paraît effectivement trop juste dans certaines situations, et que la répartition de l'habitat social évoqué par M. CANTIN mérite réflexion et éventuellement ajustement.

Le point concernant la proximité du cimetière soulève un aspect subjectif. Je ne pense pas que cette proximité constitue un inconvénient majeur.

Mme et M. CANTIN voudront bien préciser leur demande relative au point 5.

Observation 21 : Reçue par téléphone au cours de la dernière permanence

Monsieur GUILLON Serge. Propriétaire d'un terrain à l'Echallerie n° K471
Cette parcelle est classée NC dans le projet de P. L. U. alors qu'elle serait constructible dans le P. O. S.
M. GUILLON demande à ce que cette parcelle reste constructible.

Position de la Mairie :

Ce terrain n'est pas en zone constructible dans le POS actuel et sa constructibilité irait à l'encontre des orientations du PADD. Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable.

Commentaire et position du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est relativement éloignée du bourg.
Son classement en zone constructible n'est pas conforme aux orientations que le conseil municipal a fixé dans le projet de P. L. U.
Je comprends que la Mairie ne puisse donner une suite favorable à cette demande.

4. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS

Le tableau suivant récapitule les observations mentionnées sur le registre :

N°	Lieu concerné	Principal objet de l'observation	Commentaire
1	Nouvelle voie entre RD34 et rue du 8 mai (E. R. n° 2)	Demande que cette liaison soit carrossable (demande faite lors de la phase de concertation)	Accord
2	L'Oferrière (parcelle 296)	Demande que cette parcelle soit constructible (classée A dans le projet de P. L. U.)	Refus
3	L'Aunay des Bertins	Demande que certains bâtiments puissent être transformés en habitations.	Accord
4	Bourg côté Est Parcelles 545 et 543	Demande que ces parcelles soient constructibles (classées A dans le projet de P. L. U.)	Refus
5	Bourg côté Ouest Parcelles 318, 319 et 537	Demande que ces parcelles soient constructibles (classées N dans le projet de P. L. U.)	Refus
6	L'Oferrière (parcelle 296)	Remise de documents complémentaires. Cf. Observation 2	Refus. Même demande que l'observation 2
7	Bourg + Remarques générales	Refus de prélèvement d'une partie de la parcelle 1001 Remarques d'ordre général sur diverses dispositions du P. L. U.	Détails au § 3
8	Transports et déplacements	Demande de transports pour joindre la gare de Cinq Mars la Pile	A étudier
9	Parcelles 20- 22 route de l'Aurore	Demande de classement en zone d'activités artisanales (classée A dans le projet de P. L. U.)	Refus. A réexaminer
10	P. L. U. en général	Pas de demande particulière.	-
11	Route du Breuil/chemin de l'étang de la Saulaie.	Demande de classement en zone constructible d'une parcelle de 1500 m2	Refus Précisions à apporter par le demandeur
12	Bourg parcelle 1380	Demande d'extension du classement UB à une petite partie de parcelle	Accepté
13	Bourg côté Ouest Parcelles 318, 319 et 537	Demande que ces parcelles soient constructibles (classées N dans le projet de P. L. U.)	Refus. Même demande que l'observation 5
14	Chemin de la Goubadière	Demande de régularisation de classement (passage en U)	Refus.
15	L'Oferrière (parcelle 296)	Remise de documents complémentaires. Cf. Observation 2	Refus. Même demande que l'observation 2
16	Les hauts bois – Bois de Valinière – La petite Perrée	Demande de renseignements sur le classement N. Demande de régularisation	Refus
17	Bourg parcelle 881	Refus de céder une partie de la parcelle en vue du futur secteur 2AUH.	Problème caduque

18	Route du Breuil/chemin de l'étang de la Saulaie.	Demande relative au classement des « Haies et arbres protégés »	-
19	La Boulassière	Demandes de renseignements (création de dépendances et possibilités de vente)	-
20	Bourg + Remarques générales	Refus de prélèvement d'une partie de la parcelle 1001 Remarques d'ordre général sur diverses dispositions du P. L. U.	Détails au § 3
21	L'Echallerie	Demande de classement en constructible	Refus

Mes conclusions personnelles et motivées sur cette enquête font l'objet d'un document séparé (Document 2 / 2).

A Saint Avertin, le 07 mars 2018

Le commissaire-enquêteur,

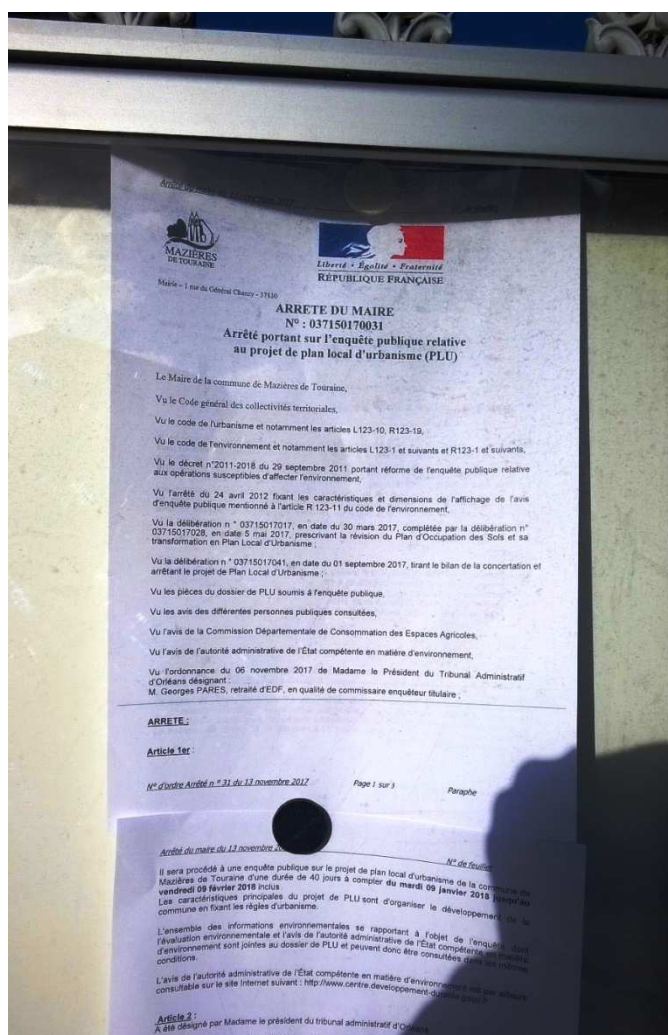
Georges PARES.

ANNEXES

- 1 - Affichage de l'Arrêté municipal et de l'avis d'enquête
- 2 - Certificat d'affichage de M. Le Maire
- 3 - Publicité dans La Nouvelle République
- 4 – Dossier mis à la disposition du public

ANNEXE 1 : Affichage de l'Arrêté municipal et de l'avis d'enquête

Panneau extérieur d'affichage de la mairie :



Entrées de la commune :





ANNEXE 2 : Certificat d'affichage de M. Le Maire



Mairie – 1 rue du Général Canney - 37130

le 23 février 2018

NUMERO : E17-022018

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussigné, Thierry ELOY, Maire de la Commune de MAZIÈRES DE TOURAINE (Indre et Loire), certifie avoir fait afficher aux lieux accoutumés et publier dans la presse dans la forme ordinaire : le 22 décembre 2017 et le 12 janvier 2018 :

- l'avis d'enquête publique consécutif à l'arrêt de projet du PLU de Mazières de Touraine pour la concertation de la population du mardi 09 janvier 2018 jusqu'au vendredi 09 février 2018

Cet affichage a été appliqué en mairie, en entrée et sortie de bourg, à différents lieux de regroupement de la commune, du 22 décembre 2018 au 12 février 2018

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Mazières de Touraine le 23 février 2018.

Le Maire,

Thierry ELOY



Mairie – Tél : 02 47 36 41 54 – Fax : 02 47 36 39 12
Adresse e-mail : mairie@mazièresdetouraine.fr
Site : www.mazièresdetouraine.fr
Horaires d'ouverture : mardi et jeudi : 9h00 à 12h00
mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

ANNEXE 3 : Publicité dans La Nouvelle République du 22/12/2017



Commune de Mazières de Touraine

ENQUÊTE PUBLIQUE

du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération n° 03715017017, en date du 30 mars 2017, complétée par la délibération n° 03715017028, en date 5 mai 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération n° 03715017041, en date du 01 septembre 2017, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Une concertation de la population se déroulera sous forme d'enquête publique du ~~mardi 09 janvier 2018~~ jusqu'au vendredi 09 février 2018 inclus. Les pièces du PLU ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la mairie, salle du conseil municipal, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture de la mairie (Mardi et Jeudi de 09h00 à 12h00 – Mercredi et Vendredi de 09h00 à 12h00 et 13h30 à 17h30) et faire enregistrer ses observations éventuelles.

A cet effet, M. Georges PARES, ingénieur EDF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif d'Orléans. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie, salle du conseil municipal, lors de ses permanences :

- 1ère permanence : mardi 9 janvier 2018 de 9h à 12h
- 2ème permanence : mercredi 17 janvier 2018 de 13h30 à 17h 30
- 3ème permanence : samedi 27 janvier de 9h à 12h
- 4ème et dernière permanence : vendredi 9 février 2018 de 13h30 à 17h 30.

Après la dernière permanence, le Commissaire enquêteur aura un mois pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées.

Le dossier d'enquête, le registre des observations, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur resteront consultables en mairie pendant un an après la clôture de l'enquête.



ANNEXE 4 : Dossier mis à disposition du public

