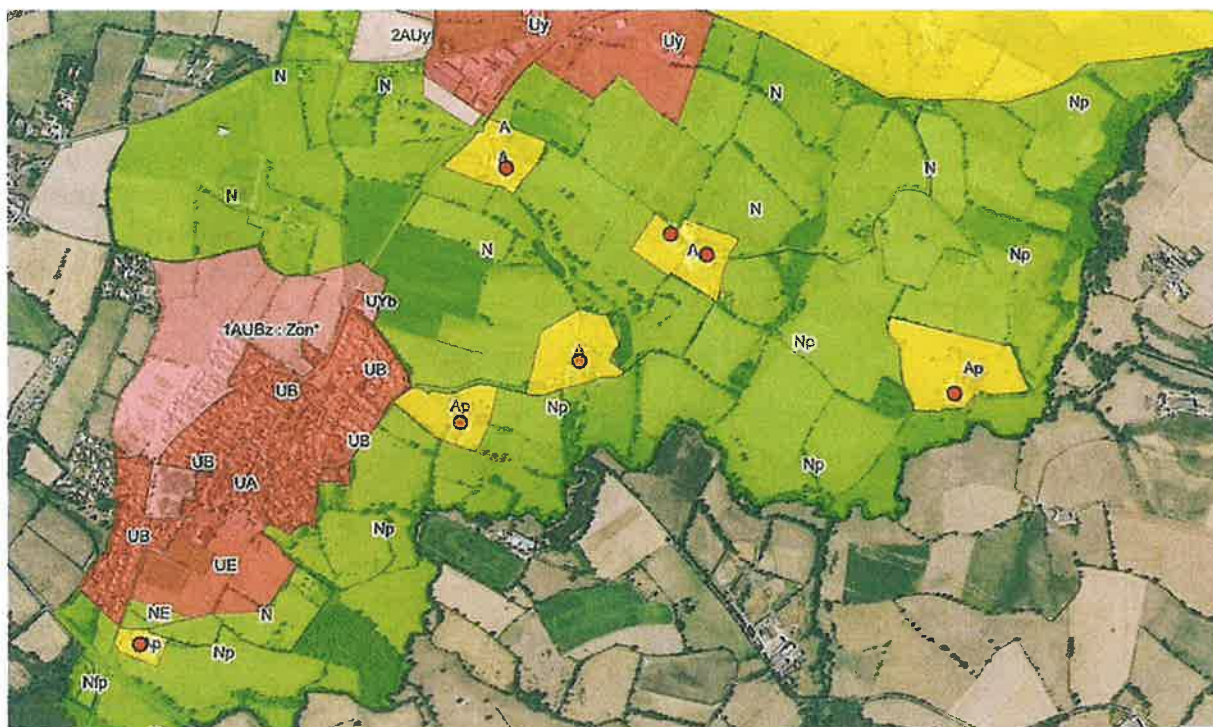


Département du Maine et Loire Enquête publique

PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAZIERES-EN-MAUGES

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Dates de l'enquête : du 18 septembre au 3 octobre 2019

Arrêté de l'agglomération du Choletais n° 2019/32 du 29 juillet 2019

Commissaire enquêteur : Vincent LAVENET

Diffusion :

Monsieur le président de l'Agglomération du Choletais

Tribunal Administratif de Nantes

Arrêté de l'Agglomération du Choletais n° 2019/32 du 29 juillet 2019

Décision du TA de Nantes du 27 juin 2019 N° E19000145/44

AVIS du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A - PREAMBULE

B - ANALYSE et AVIS DETAILLES

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	3
2. MOTIVATION DU PETITIONNAIRE.....	3
3. CHOIX ET RESPECT DE LA PROCEDURE	3
4. ANALYSE DU DOSSIER	4
5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	6
6. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES REPONSES DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS.....	7
7. AVIS SUR L'ENGAGEMENT DU PETITIONNAIRE DANS SON MEMOIRE EN REPONSE AU PV D'ENQUETE.....	7
8. BILAN GLOBAL	7

C-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A. PREAMBULE

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique définie par l'arrêté de l'Agglomération du Choletais n° 2019/32 du 29 juillet 2019 concerne le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Mazières-en-Mauges.

Cette commune située à 5 km de Cholet appartient à l'Agglomération du Choletais (AdC) et compte 1.180 habitants. Son plan local d'urbanisme (PLU) date du 15 février 2008 et a déjà fait l'objet d'une révision allégée, de trois modifications, et d'une modification simplifiée. Depuis le 15 décembre 2016, la compétence de son PLU est du ressort de la communauté d'Agglomération du Choletais qui a donc prescrit par l'arrêté susnommé la présente modification.

Par décision du 27 juin 2019 N° E19000145/44 le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Vincent LAVENET comme commissaire enquêteur pour mener à bien cette enquête publique.

En application de l'arrêté précité la consultation du public s'est déroulée durant 15,5 jours consécutifs, du 18 septembre à 14 h au 3 octobre 2019 à 17 h inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées.

2. MOTIVATION DU PETITIONNAIRE

Ce projet de modification du PLU est motivé par la volonté de faire évoluer son règlement écrit au niveau de la zone Naturelle (N) pour y permettre, sous certaines conditions, les constructions à usage agricole.

La nécessité de cette évolution est apparue suite aux demandes d'autorisation de trois projets de constructions de bâtiments agricoles sur la commune, irréalisables en l'état actuel du PLU. De manière plus générale, cette évolution se justifie également par la volonté exprimée au SCoT de pérenniser et favoriser l'activité agricole sur la commune de Mazières-en-Mauges.

B. ANALYSE et AVIS DETAILLES

Mon avis final sur ce projet de modification du PLU, synthèse de ces analyses détaillées, est conforté par la visite que j'ai effectuée sur le site des trois exploitations concernées au premier chef, et les informations complémentaires recueillies auprès de la commune de Mazières en Mauges et de l'Agglomération du Choletais ainsi que par l'exploitation des avis des PPA qui ont reçu notification du projet préalablement à l'enquête.

3. CHOIX et RESPECT DE LA PROCEDURE

La modification du règlement de ce PLU répond aux critères des articles L. 153-31 et L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La modification du règlement écrit, objet de l'enquête s'appuie sur l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui permet d'autoriser en zone N les constructions à usage agricole sous certaines conditions.

Le projet a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe), qui par décision N° 2019-4032 du 24 juillet 2019 a fait connaître que la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Mazières-en-Mauges n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Parmi les personnes publiques associées, seule la DDT a émis des demandes de modification du projet portant, d'une part, sur la hauteur des bâtiments, et, d'autre part, sur la possibilité de n'effectuer des extensions qu'une seule fois par exploitation. Il en sera tenu compte au cours de l'enquête.

La publicité légale : publication dans la presse de l'avis d'enquête, affichages dans la mairie et au siège d'AdC et en divers lieux remarquables du territoire, a été effectuée dans le délai légal de 15 jours avant l'ouverture d'enquête.

L'annonce de l'enquête sur le site internet de l'Agglomération du Choletais, et dans les publications locales ont complété ces dispositions.

Outre le dossier papier dans la mairie de Mazières en Mauges et au siège d'AdC, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public sur le site internet d'AdC où un registre d'enquête informatique y a été ouvert.

L'enquête publique a été conduite conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement. Elle s'est déroulée sans incident pendant toute sa durée. J'ai assuré les deux permanences aux jours et aux heures prévues par l'arrêté. L'ensemble des dossiers décrivant le projet et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie de Mazières en Mauges et au siège d'AdC. Un site internet permettait de consulter le dossier et de faire part de ses observations. Le public a ainsi eu toutes possibilités de s'exprimer.

J'ai rencontré le pétitionnaire le jour même de la clôture de l'enquête pour lui remettre mon procès verbal d'enquête.

Le pétitionnaire a fait parvenir ses réponses dans les 15 jours qui ont suivi mon procès verbal d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Au vue du déroulement de l'enquête, de ces dispositions prises dans le respect des codes précités et de l'arrêté d'enquête, la procédure a été en tous points respectée.

4. ANALYSE DU DOSSIER

De constitution simple, le dossier contient tous les documents imposés par le code de l'urbanisme pour ce type d'enquête. Les démarches préliminaires auprès des PPA et de l'Autorité Environnementale ont été effectuées dans les délais et font partie intégrante du dossier soumis aux observations du public.

La notice explicative présente l'objet de l'enquête motivé par le besoin d'extension actuellement impossible de trois exploitations agricoles enclavées dans des zones naturelles. Le classement en zone naturelle du secteur se justifie par la qualité de grands paysages de structure bocagère et les perspectives visuelles des fonds de vallées du Trézon et de la Fardellerie. Les illustrations montrent cependant clairement que les extensions envisageables n'impactent pas directement ces paysages. Faire évoluer le règlement écrit sans avoir à modifier le zonage est une solution. L'exploitation de "La Liodière" est triplement pénalisée comme appartenant aussi au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable du Ribou et située dans une zone de présomption de prescription archéologique. La justification de l'évolution du règlement écrit s'appuie également sur les

orientations fixées dans le SCoT de l'Agglomération du Choletais et sur le PADD de Mazières en Mauges qui encourage le développement de l'élevage sur la commune.

Bien que l'étude environnementale ne soit pas requise, le dossier analyse les incidences sur l'environnement de l'évolution du règlement. Elles sont jugées négligeables voir nulles par rapport en particulier aux zones remarquables de protection de l'environnement (ZPPAUP, Natura 2.000...). Une étude des conséquences de cette évolution du PLU au niveau du territoire a de plus été effectuée. Elle permet d'évaluer, quels seraient les impacts si toutes les exploitations agricoles souhaitaient profiter des nouvelles règles. Elle conclut à une incidence faible de l'ordre de 0,11% d'empiètement sur les surfaces naturelles ce qui paraît négligeable.

Les ajouts dans le règlement écrit sont les suivants :

Dans l'ensemble de la **zone N** et de ses secteurs, sont admis sous condition:

Les constructions agricoles à condition :

- soit d'être accolées à un bâtiment agricole existant en zone A et ses sous-secteurs dans la limite de 550 m² d'emprise au sol dans la zone N.
- soit d'être accolées à un bâtiment agricole existant en zone N et ses sous-secteurs dans la limite de 60 m² d'emprise au sol dans la zone N.

et :

Dispositions complémentaires à l'alinéa 2.1 dans le **secteur Np** :

Seuls sont admis et soumis à autorisation préalable au titre de la protection de la ressource en eau:

Les constructions agricoles à condition :

- soit d'être accolées à un bâtiment agricole existant en zone A et ses sous-secteurs dans la limite de 250 m² d'emprise au sol dans la zone Np.
- soit d'être accolées à un bâtiment agricole existant en zone N et ses sous-secteurs dans la limite de 60 m² d'emprise au sol dans la zone Np.

Au vue de ces dispositions, la DDT a demandé que soit ajoutée une exigence concernant la hauteur des bâtiments et que l'empiètement sur les zones N ou Np n'ait lieu qu'une seule fois par exploitation.

Cette exigence de hauteur qui paraît légitime et la restriction à 250 m² pour la zone Np ont conduit à une observation de l'exploitant de "La Liodière" De nombreux échanges en cours d'enquête avec le porteur du projet s'en sont suivis.

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à enquête m'apparaît satisfaisant tant sur le fond que sur la forme. Dans l'état actuel du zonage, du fait d'un pastillage étroit au sein des zones naturelles, bon nombre d'exploitations agricoles se trouvent complètement bridées dans leur extension. La volonté de favoriser l'extension des exploitations agricoles, comme le préconise le SCoT et le PADD, sans toucher au zonage et tout en assurant la protection optimale des zones naturelles, nécessite à l'évidence quelques ajustements du règlement écrit. En ce sens le projet de modification du règlement me paraît opportun sachant que le zonage pourra faire l'objet ultérieurement d'un remaniement lors de l'élaboration du futur PLUi. Répondre rapidement aux besoins exprimés par les exploitants agricoles est aussi un argument pour emprunter cette voie choisie.

Il y a lieu par ailleurs de signaler l'intervention de la commune de Mazières en Mauges qui a mis en évidence des erreurs matérielles dans le règlement écrit pris comme référence du présent projet de modification. Les justificatifs apportés me semblent de nature à accréditer ces erreurs, confirmées d'ailleurs par AdC le porteur du projet lui-même.

5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public, qui a largement consulté le dossier sur internet, ne s'est pas déplacé à l'exception de Monsieur MORILLE exploitant à "La Liodière" qui a fait part de ses difficultés d'application du projet de modification du PLU.

Dans le cas particulier de cette exploitation la topographie du terrain, sur lequel l'extension du bâtiment agricole en zone Np est envisagée, n'est pas neutre face aux règles à respecter pour limiter l'empiétement sur les zones naturelles. La hauteur de bâtiment (contraintes supplémentaire apportée par l'avis de la DDT) et la surface limitée au sol sont alors deux paramètres contraignants.

La règle fixée par AdC pour ce qui concerne la surface au sol, bien qu'elle ait été établie initialement en concertation avec l'exploitant, ajoutée à celle sur la hauteur des bâtiments demandée par la DDT, conduit à une impossibilité de réalisation du projet de Monsieur MORILLE.

Pour satisfaire sa demande, à l'origine de ce projet de modification du règlement écrit du PLU avec celles de deux autres exploitants, il y aurait lieu de donner plus de latitude aux règles de surface et de hauteur, l'objectif étant bien en définitive de permettre l'extension des exploitations agricoles trop contraintes par le PLU actuellement en vigueur.

L'Agglomération du Choletais suite à concertations avec l'exploitant et la DDT et en réponse à mon procès verbal d'enquête, a été amenée à faire évoluer son projet de règlement sur ces deux points.

Le mémoire en réponse propose de porter l'exigence de surface à 350 m² pour 250 m² initiaux. Les conséquences d'une telle évolution étudiées sur l'ensemble du territoire conduisent à une surface totale supplémentaire de 500 m² faisant passer de 0,11 à 0,12% la zone N potentiellement impactée.

De même pour la hauteur, l'exigence nouvelle est exprimée en hauteur maximale à ne pas dépasser mesurée depuis le point le plus haut du bâtiment jusqu'au sol naturel avant travaux et en ajoutant une exigence qualitative (déjà exprimée en règle générale pour la zone N) permettant de garantir une insertion acceptable dans l'environnement par rapport au bâtiment initial auquel l'extension est accolée.

Avis du commissaire enquêteur

L'exigence de hauteur apportée par la DDT lors de son avis sur le dossier soumis à enquête, me paraît tout à fait légitime, mais sa formulation est de nature à remettre en question le projet de Monsieur MORILLE. La seule référence au terrain naturel et au bâtiment existant pour fixer la hauteur maximale de l'extension en est la cause. Dans ce cas particulier de terrain en déclivité suivant les deux axes longitudinaux et transversaux, compte-tenu des remblaiements nécessaires, cette règle n'est pas raisonnablement applicable. Pour préserver malgré tout la qualité paysagère de certains secteurs (ce qui n'est pas spécialement le cas à "La Liodière"), comme le propose AdC, appliquer la règle tout aussi contraignante de 8,5 mètres au point le plus haut de la construction en faisant référence au terrain naturel avant travaux, assorti d'une appréciation sur l'intégration dans le paysage, me paraît acceptable car le double objectif de permettre la construction tout en préservant l'environnement est atteint.

On pourrait s'interroger sur la pertinence de cette règle de hauteur pour tous les cas de figure, comme par exemple celui de l'extension d'un bâtiment située sur un terrain plus haut que le bâtiment existant. Dans ce cas la règle des 8,5 m risque de conduire à un bâtiment plus haut que ce dernier qui pourrait nuire à la qualité du paysage. Si ce cas se présente, pour s'assurer de l'acceptabilité, il s'agira

alors de faire jouer la règle qualitative d'intégration dans le paysage, pouvant conduire à construire l'extension après une mise à niveau par terrassement du terrain naturel.

Moyennant ces dispositions, l'économie générale du projet de modification ne me paraissant pas remise en cause, l'évolution du règlement proposée par AdC suite à la demande de Monsieur MORILLE me paraît acceptable.

6. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES REPONSES DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS

L'avis de la DDT, hors la question du nombre d'extensions possibles traité au § 7 ci-après, a déjà été pris en considération ci-dessus. Il y a lieu de signaler la position de la Chambre d'agriculture qui défend la nécessité d'assouplir les contraintes rencontrées par les exploitations agricoles en agissant sur le zonage plus que sur la modification du règlement. L'élaboration du futur PLUi de l'Agglomération du Choletais pourrait en être l'occasion. Cette dernière en convient, une réponse en ce sens a été formulée et jointe au dossier d'enquête. Il me semble en effet, qu'au vue du pastillage actuel des zones agricoles dans ce secteur, compte-tenu de l'évolution de la typologie des exploitations moins nombreuses mais plus importantes, un examen au cas par cas soit à effectuer. Il pourrait conduire à une redéfinition objective et prospective de certains zonages qui se doit cependant de rester à la marge. Elle devra tenir compte à la fois des besoins d'extension des bâtiments agricoles, de la préservation des zones naturelles, des périmètres de protection des points de prélèvement d'eau potable, et de toutes autres contraintes incontournables.

Il y a lieu enfin de d'évoquer le courrier de la commune de Mazières en Mauges qui constate une erreur matérielle dans le règlement écrit, référence de la présente enquête. Il y aura lieu de la corriger lors de l'arrêt du projet définitif issu de l'enquête.

7. AVIS SUR L'ENGAGEMENT DU PETITIONNAIRE DANS SON MEMOIRE EN REPONSE AU PV D'ENQUETE

Les réponses apportées par le pétitionnaire à chacune de mes observations formulées dans le Procès Verbal d'enquête : hauteur du bâtiment, surface maximale et préservation de la qualité de l'environnement comme indiqué plus haut me paraissent acceptables. Elles répondent à la fois aux préoccupations du "public" et limitent les risques de dérive pouvant porter atteinte à l'environnement. Reste la question de limiter à une fois l'extension du bâtiment proposée par la DDT. Cette observation me semble judicieuse dans la mesure où elle préserve de dérives possibles qui ne seraient plus dans l'esprit initial de cette modification du règlement. Par contre, les arguments avancés par le porteur de projet pour refuser cette contrainte supplémentaire ne sont pas non plus dénués d'intérêt. Les extensions en plusieurs fois tout en restant en final dans les limites fixées sont un cas de figure plausible. Aussi je propose qu'il soit trouvé une formulation qui limite les surfaces d'extension tolérées aux surfaces admises que ce soit en une ou plusieurs fois.

8. BILAN GLOBAL

Bien que la quasi absence de réaction du public ne soit pas un gage d'unanimité dans l'acceptation, tant du point de vue de l'intérêt général par sa très faible atteinte aux zones naturelles, que du point de vue économique par les possibilités mesurées d'extensions offertes aux exploitations agricoles, le projet tel que soumis à l'appréciation du public avec les aménagements qui y seront apportés répond pleinement aux objectifs initiaux. Les avantages, en termes de possibilités d'extension des exploitations agricoles situées dans un secteur naturel en dehors des zones remarquables de protection, prennent le pas sur les inconvénients liés à la consommation d'espaces naturels qui reste somme toute potentiellement très limitée : 0,12% des zones N au maximum.

C. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A l'issue de l'enquête publique d'une durée 15,5 jours, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, visité les lieux, rencontré les services de l'Agglomération du Choletais, pris connaissance des avis des PPA, pris en compte les observations du public sur les registres d'enquête, établi mon procès verbal d'enquête, reçu le mémoire en réponse du pétitionnaire apportant des réponses argumentées à mes questions,

Je formule l'avis général suivant :

Vu que :

- la procédure a été en tous points respectée
- le dossier d'enquête est complet et conforme à la réglementation,
- les affichages ont été effectués correctement et pendant toute la durée de l'enquête,
- la publicité réglementaire a été effectuée par voie de presse,
- la publicité complémentaire a été faite sur le site internet et autres moyens médiatiques
- le dossier a été mis à disposition du public sur le site Internet
- les délais d'enquête ont été respectés,
- les permanences ont été régulièrement tenues,
- le dossier a été mis à la disposition du public dans les lieux et pendant la durée prévue,
- le public a eu toutes facilités pour s'informer et s'exprimer,

il apparait que rien ne peut mettre en cause la validité du déroulement de l'enquête.

Considérant

- que le dossier soumis à enquête, fournissait les informations suffisantes à la compréhension des évolutions proposées,
- les observations du public et les réponses apportées par le pétitionnaire
- mes avis sur les observations du public
- les avis des PPA, l'analyse que j'en ai faite
- l'avis de l'autorité environnementale n'imposant pas d'étude environnementale
- les avis détaillés et les synthèses partielles formulés dans la partie B ci-dessus,
- les éléments du dossier et les engagements et les précisions apportées dans le mémoire en réponse par le pétitionnaire,
- l'intérêt général du projet,
- l'acceptation socio économique du projet,
- le bilan global établi,

J'émet un **avis favorable** au projet de modification N° 4 du PLU de Mazières en Mauges assorti de la **réserve** consistant en l'ajout d'une règle de non dépassement des surfaces d'extensions admises, que l'extension soit construite en une ou plusieurs fois.

A Chalonnnes sur Loire le 23 octobre 2019

Le commissaire enquêteur

Vincent LAVENET

