

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

Agglomération du Choletais (1)
Commune de Trémentines 49340

ENQUETE PUBLIQUE

Du 28 mars au 28 avril 2017

***REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE TREMENTINES***

(1) La Communauté d'agglomération du Choletais est devenue « l'Agglomération du Choletais » à compter du 1^{er} janvier 2017.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

**Raymond FROUMENTY titulaire*

Destinataires :

*M. le Président du Tribunal administratif de Nantes
M. le président de l'Agglomération du choletais*

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision en date du 30 janvier 2017, M. le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné respectivement, MM. Raymond FROUMENTY et Jean-Yves RIVEREAU en qualité de commissaire enquêteur titulaire et suppléant, pour procéder à l'enquête portant sur la révision du PLU de la commune de Trémentines.

Par arrêté en date du 28 février 2017, le Président de l'Agglomération du Choletais, maître d'ouvrage, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique en question.

Dès lors, en ma qualité de commissaire enquêteur titulaire, j'ai procédé à la présente enquête publique qui :

- s'est déroulée sans incident du 28 mars au 28 avril 2017 inclus, en mairie de Trémentines et au siège de l'AdC, en mairie de Cholet, aux jours et heures d'ouvertures prévues.

- a bénéficié d'une publicité conforme, tant au plan des annonces légales parues dans la presse qu'aux articles parus en rubrique locale.

- l'affichage de l'arrêté a été effectué dans les deux mairies concernées et en différents endroits sur le terrain parfaitement visibles du public, comme je l'ai indiqué dans mon rapport et comme le confirment les certificats délivrés par les Collectivités.

Je rappellerai brièvement les enjeux du projet et donnerai, ensuite, mes conclusions avec mon avis motivé.

Mais tout d'abord, je remercie les personnels et les élus des communes intéressées par cette révision du PLU de même que les services de la DDT, la Chambre d'agriculture, pour leur compétence, leur aide et leur disponibilité.

En qualité de commissaire enquêteur, **J'ai été sensible :**

- aux objectifs majeurs qui ont conduit à la révision du PLU et aux enjeux qui permettront à la commune de Trémentines de poursuivre un développement maîtrisé dans le temps, harmonieux, respectueux des orientations des dispositions (Grenelle II, ALUR et Loi Macron) et résolument tourné vers l'esprit communautaire.
- à la grande attention portée à la protection de l'environnement, à l'équilibre recherché entre les futures zones d'habitation, de commerce, d'industrie et de loisirs
- à la volonté de préserver les terres agricoles sur le très long terme.

I- LES ENJEUX DU PROJET BRIEVEMENT RAPPELES :

I : Les grands axes et enjeux d'un tel projet :

La commune de Trémentines bénéficie d'une attractivité incontestable. Elle est proche de la métropole Choletaise et concentre également sur son territoire un certain nombre d'entreprises, dont une de renommée internationale ainsi qu'une importante activité agricole qui participent, toutes, à son rayonnement en créant de nombreux emplois et participent au maintien d'une certaine qualité paysagère et environnementale.

De même, la situation et l'orientation géographique, le relief et le paysage ont été mis à profit pour implanter des lotissements de qualité. La présence de services publics, de commerces de proximité, d'écoles, de médecins, d'une EPHAD, ajoutent à la qualité de vie. Les déplacements sont facilités par des voies d'accès toutes proches ou par des dessertes quotidiennes et fréquentes par bus.

Paradoxalement et malgré ses atouts, la commune ne parvient pas à augmenter sa démographie. En effet, la population stagne autour de 2800 habitants depuis plusieurs années. Et, dans le même temps, il n'existe plus de lots disponibles dans les lotissements communaux. Par ailleurs, une zone qui devait être ouverte à

l'urbanisation a été abandonnée « La Baudrerie » pour des raisons de présence de zone humide mais aussi pour favoriser l'installation d'un jeune agriculteur.

Or, le PLU de Trémentines, approuvé en 2008 et n'a pas été modifié depuis. Et, le PLUi qui pourrait apporter une ouverture, n'a pas encore été proposé, ni soumis à une enquête publique. Or, il faut compter 3 à 4 ans avant qu'un PLUi soit approuvé. Dès lors, dans l'attente de l'approbation de ce futur document d'urbanisme, la commune serait condamnée à un certain immobilisme ou à voir sa population décliner durant cette période.

En conséquence, la municipalité a proposé de mettre en révision son PLU en anticipant, à la fois, sur le transfert de compétences entre collectivités et du temps administratif contraint pour sa mise en place.

Ainsi, Trémentines révisé son PLU en privilégiant trois axes majeurs, en précisant que la consommation d'espace agricole a été réduite de 80 ha environ, par rapport à l'ancien PLU, eu égard à l'abandon de certaines opérations

1- La reconquête du centre-ville qui constitue l'une des priorités (construction de logements y compris de logements sociaux, adaptation de l'ancien, renforcement de dispositif commercial, création d'un pôle culturel, aménagement de parkings tel que cela est évoqué dans le rapport, même si cet aménagement ne se réalisera que sur le long terme.)

2- l'ouverture de deux zones à l'urbanisation immédiate dans les secteurs du « Pichin » (65 logements prévus) et du « Calvaire des Rouleaux » (125 logements prévus)

3- l'ouverture d'une zone à l'urbanisation à terme dans le secteur du « Calvaire des Rouleaux » (dans une seconde phase)

En outre, la municipalité profite de cette révision pour redéfinir, a minima, ou pour rappeler l'aménagement de son territoire communal, tel qu'il a été prévu.

- le maintien de 3 activités artisanales et semi industrielle en zone agricole dans un cadre adapté de STECAL

- l'extension de la zone économique de la « Coindrie » au lieu-dit « Grand-Village »

- la prise en compte d'une future implantation d'une entreprise sur le secteur de l'ancienne gare (stockage de déchets BTP)

II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je rappelle encore une fois que ce projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La MRAe considérant que ce projet ne porte pas atteinte à l'environnement.

Le dossier de demande d'autorisation soumis à enquête publique, est complet et conforme aux instructions relatives à ce type de procédure.

L'étude approfondie du dossier ; les différentes informations et précisions recueillies auprès des services et autres autorités concernées ; les réponses que m'ont apporté les élus de Trémentines et de l'AdC, me conduisent à porter une appréciation favorable sur les mesures qui ont été retenues pour prendre en compte les incidences des opérations prévues, sur la qualité de vie des habitants tout en maintenant une activité économique et agricole compatibles.

Je constate tout d'abord, que la prochaine délocalisation du siège de l'entreprise BODET a bien été anticipée et mise à profit pour évoquer la restructuration et l'aménagement du futur centre-bourg. Cela permettra la revitalisation du commerce local, la construction de logements adaptés à chaque catégorie de population, la réalisation d'un centre culturel et l'offre de nouveaux équipements publics de qualité.

Ensuite que, les futurs lotissements proposés dans les deux zones principales « Pichin » et « Calvaire des Rouleaux » a été étudiés pour les rendre agréables, faciles à vivre et accessibles en toute sécurité. Les mesures annoncées pour les protéger des nuisances inhérentes à leur implantation dans le milieu semblent suffisantes en l'état. Mais j'ai bien pris note que les élus se sont engagés à apporter toute modification pouvant améliorer le bien-être des habitants dans le futur. Des analyses complémentaires détermineront les éventuels aménagements que les élus se sont engagés également à réaliser.

Que, le PLU est compatible avec le SCoT et dans le PLH. Les recommandations inscrites dans ces documents à valeur supra-communale ont été respectées. Ainsi, par exemple :

- l'activité agricole bénéficiera d'un surcroît de 80 ha de terres exploitables par rapport à ce qui était prévu dans l'ancien PLU. La commune de Trémentines est donc sur ce plan parfaitement dans son rôle (*le SCoT du Choletais devant rendre à terme 200 ha au secteur agricole sur la période*).

- la récupération des dents creuses en centre-bourg permet la densification recommandée et la redynamisation du commerce local.

- la proposition d'un habitat varié et adapté aux contraintes imposées par l'évolution sociétale est conforme à ce qui est demandé est scrupuleusement respecté (Type de logements, surfaces, jardins, commodités, accessibilité.)

- la production de 15 logements à l'hectare est respectée et parfois dépassée. Le pourcentage de logements sociaux est également respecté avec une annonce de 10% dans chaque opération.

- le maintien très encadré de quelques activités artisanales disséminées sur le territoire en zone agricole reste déterminant pour la dynamique et l'emploi dans cette commune et préserve ainsi la consommation d'espace.

- le développement de l'activité économique, soit par l'extension de la zone de la « Coindrie » ou l'évolution de l'entreprise Paprec, participe à la création d'emplois sur le territoire communal. L'installation dans la zone de l'ancienne gare d'une entreprise de recyclage de déchets du BTP va dans le même sens et répond même à certaines exigences définies au plan national qui réclament la prise en compte de cette nouvelle activité. L'anticipation sur une éventuelle opération de ferroutage sur ce secteur démontre la capacité des élus à saisir les opportunités.

Dès lors, il m'apparaît qu'une juste adéquation entre l'intérêt économique, les contraintes environnementales, la préservation et le développement de l'activité agricole. De même, la proposition d'un nouvel habitat de qualité permettra certainement l'attraction d'une population plus importante en recherche d'une qualité de vie au sein d'un cadre environnemental et paysager préservés situé à proximité de la métropole Choletaise qui draine une importante main d'œuvre sur son territoire.

Ainsi, au regard :

- des conditions de déroulement de l'enquête
- des visites sur le terrain et du contrôle de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête
- du dossier d'enquête complété comme il a été demandé dans mon rapport et réalisé par les élus
- des textes législatifs et réglementaires en vigueur, relatifs à l'objet de la présente enquête
- de l'analyse que j'ai effectuée sur l'ensemble des observations

Et, en tenant compte également :

- des réponses recueillies auprès des élus et des services de l'Etat, concernés comme je les ai analysées dans mon rapport.
- du mémoire en réponse détaillé de l'AdC en date du 17 mai 2017, consécutivement aux questions posées dans mon PV de synthèse remis le 4 mai 2017 et qui ont également été commentées dans mon rapport.

- des remarques et autres réserves émises, par la DDT entre autres, et qui ont, pour la plupart, été reprises dans un tableau synthétique permettant ainsi de visualiser directement les actions des différents acteurs impliqués sur le territoire. (Joint en dernière page de ces conclusions)

En conséquence, je considère :

Que le but poursuivi par la commune est de rendre l'ensemble de son territoire attractif et d'en faire, à terme, un pôle d'équilibre à proximité du centre d'intérêt économique majeur de Cholet, tout en lui préservant son identité agricole si caractéristique.

Que l'accueil d'une population importante sur l'ensemble du territoire se fera d'une manière étalée dans le temps, ce qui permettra certainement, le développement de services publics adaptés aux besoins de cette nouvelle population dans un premier temps, et qui redynamisera l'activité commerciale et touristique locale, ensuite.

Qu'une politique de gestion et de protection drastique de la ressource en eau (agriculture, maisons particulières, récupération des eaux pluviales etc...) a été arrêtée dans ce PLU.

Que le territoire de la commune n'est pas concerné par les dispositions « Natura 2000 »

Que la protection et la valorisation des ZNIEFF présentes sur le territoire ont été bien prises en compte. La Znieff du « Vieux Pont » en particulier, comme indiqué dans mon rapport et selon le dossier qui y est joint.

Que les demandes de la Chambre d'Agriculture sur la dénomination des zones humides et requalification de zones et autres étangs, mares et plans d'eau artificiels ont été prises en compte. Et que, par ailleurs, les exhaussements et affouillements en zones NP liés à l'activité agricole seront autorisés conformément à la « Charte Agriculture et Urbanisme » pour répondre aux recommandations de la Chambre d'agriculture.

Qu'aucun point de captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur le territoire communal.

Que la STEP n'est utilisée aujourd'hui qu'à 54% de sa capacité épuratoire qui est de 4000 Habitants ce qui autorise largement les aménagements proposés.

Que toutes les questions ou remarques de la DDT ou des personnes consultées qui relevaient d'erreurs matérielles ou qui demandaient de simples précisions ou qui souhaitaient l'adjonction de documents réglementaires récents ont été évoquées, traitées et reprises dans un tableau joint (*en dernière page de la pièce n°10 du rapport...mémoire en réponse*)

Que même si les nuisances sonores des futurs secteurs urbanisables, sont estimées très proches de celles qui existent aujourd'hui (car il n'y a pas création mais extension) les élus se sont néanmoins engagés à soumettre les futurs projets d'implantation à une étude d'impact qui intégrera cette problématique.

Que l'ensemble des grandes interrogations ont été abordées et retenues favorablement (aménagement sécuritaires d'accès aux lotissements, prévision d'un tracé particulier pour permettre la cohabitation des engins agricoles et autres véhicules aux abords des secteurs en question, plantations, reculs, orientation des futures constructions)

Que toutes les demandes par anticipation en ce qui concerne **la dépollution des sols** dans le secteur de l'ancienne Gare ont été prises en compte et seront surveillées à l'occasion d'un aménagement sur le site.

Que la révision du PLU de Trémentines sera réalisée pour qu'il soit mis en compatibilité avec le SCoT du Choletais (en cours de révision) dès son approbation, notamment au regard du tracé du

fuseau de la déviation de Nuailé dont l'abandon du projet de zone économique rend nécessaire le déclassement du secteur en question.

En ce qui concerne les observations du public, je constate que :

Les époux **BONNIN** ont été prévenus des obligations légales à respecter lorsqu'ils ouvriront, notamment, une piscine au sein de leur projet touristique dans le secteur de « Marin »

Les demandes de **Mme LANDREAU** concernant la suppression d'une haie telle que présentée dans le plan joint à son observation a été acceptée.

Et sur le reclassement (en zone A) de ses parcelles dans le secteur de « Pichin » AM 230 et ZX 237 n'a pas été retenue au regard de critères objectifs et réglementaires. Les élus souhaitant conserver l'équilibre des corridors écologiques sur un secteur particulier. En effet, la parcelle AM 230 est située, pour partie en zone inondable ou en zone verte formant des corridors écologiques. Dès lors, ouvrir une parcelle en zone A dans ce milieu provoquerait un mitage créant ainsi un précédent, voir un déséquilibre de la configuration générale du PLU.

Mais ce refus n'entraîne aucune incompatibilité à l'exercice de l'activité agricole qui y demeure autorisée, malgré un classement en zone NP, comme je l'ai d'ailleurs déjà indiquée à l'intéressée.

La demande de M. RIGAUDEAU sur la conservation du Prieuré n'a pas été retenue au regard d'arguments objectifs dont je partage l'analyse et en prends acte.

En effet, tout d'abord, comme l'a rappelé l'AdC dans son mémoire, cet édifice ne bénéficie d'aucune protection (réponse de la DRAC Angers).

De plus, l'aménagement du centre bourg, telle que sa réalisation future est présentée, ne peut qu'apporter une amélioration tant au plan de l'offre de logements recommandée qu'une ouverture des perspectives de vue et, par là même, une sécurité du centre bourg, par ailleurs assez dangereux en l'état. Le maintien du parc et de la végétation, auxquels se sont engagés les élus de Trémentines, ne pourront qu'apporter à l'embellissement des lieux.

Enfin, le coût de la conservation de l'édifice en question quant à sa remise en état, voir à sa reconfiguration pour mise aux normes actuelles, entraînerait certainement une dépense considérable sans produire l'avantage d'un aménagement fonctionnel attendu.

*C'est donc en toute objectivité et impartialité que **j'é mets un avis favorable** à la révision du PLU de la commune de Trémentines tel qu'il sera présenté après les corrections effectuées. **Assorti de d'une réserve et de la correction d'une omission.***

1- La demande des époux SAUVETRE concernant leur proposition de vente à la commune d'un bout de parcelle de 70 ares seulement (parfaitement inexploitable au plan économique agricole) pourrait être accueillie favorablement. En effet, pour l'instant, le temps n'est pas encore à la négociation concernant l'éventuel rachat de ces 70 ares dans le secteur du « Calvaire des Rouleaux ». Cependant, comme me l'ont indiqué oralement les élus, cette négociation pourrait être réalisée en fonction du zonage définitivement arrêté, le moment venu.

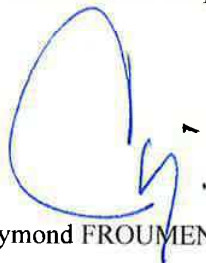
Je demande donc que la reprise d'un dialogue avec ces propriétaires soit effective, au moment le plus opportun.

2- De même, la demande de Mme LANDREAU sur la possibilité de construire un abri pour animal en zone NP (sur la parcelle AM 230) semble parfaitement acceptable, comme cela est d'ailleurs prévu dans le règlement du PLU et comme je l'avis annoncé à cette personne au cours de la dernière permanence en mairie de Trémentines. Mais cette demande n'a pas fait l'objet d'une réponse précise de la part de l'AdC.

En conséquence, je demande que cette précision soit communiquée à Mme LANDREAU.

à Saumur le 20 mai 2017

Le commissaire enquêteur



Raymond FROUMENTY

Prise en compte des erreurs matérielles

Thème ou pièce	Remarques	Corrections apportées
STECAL AY	Le règlement autorise les extensions limitées des habitations. Or, il n'y a pas d'habitation dans les STECAL. Règlement P. 52 et P. 56 Rapport de présentation P. 122	Supprimer les règles concernant les habitations et leurs annexes dans le règlement et dans le rapport de présentation
	Règlement P. 52: les extensions des constructions à usage d'activité ne doivent pas entraver le développement des activités agricoles existantes. Il manque la mention de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : " ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. "	Ajouter " ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site " et " Ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement "
Zone A et N	Règlement : les extensions ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Il manque la mention : " ne doit pas entraver le développement des activités agricoles " P. 51 et P. 60	Ajouter : " ne pas compromettre l'activité agricole " et " ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement "
Nuisance sonore	Annexe n°7E	Prendre en compte le nouvel arrêté de classement sonore dans la pièce annexe n°7E
Rapport de présentation	P. 68	Remplacer le terme " 18 sites " par le terme " <u>entités archéologiques</u> "
	P. 81	Indiquer la date d'adoption du SRCE (30 octobre 2015)
	P. 105 : le point de mesure de la qualité de l'air n'est pas celui de Nantes et de l'Estuaire de la Loire	Remplacer par le point de mesure de la qualité de l'air de Cholet
	P. 175-176 : tableau comparatif des PLU est erroné	Indiquer : - Zone U : 136,10 ha - Zone A et N : 3269,90 ha
OAP		Ajouter une échelle graphique
	Secteur du Calvaire des Rouleaux : il manque les éléments sur les accès au site. Non prise en compte de l'aménagement sécuritaire envisagé et création d'une voie tenant compte du passage des engins agricoles	Recadrer le plan des OAP (élargir la vision) Ajouter un élément sur l'accès au site dans le secteur des Rouleaux (Cf. réunion PPA du 18 octobre 2016) → Ajouter le plan réalisé par la commune
Plan de zonage		Identifier le cimetière
		Rendre plus lisible nom des lieux dits
		Identifier les voies qui ne le sont pas encore
		Ajouter une légende à certains symbole (voir l'avis de la DDT)
Règlement		Identifier la STEP et le périmètre de protection de la STEP
	P.2	Ne pas conserver les références au décret du 5 janvier 2007
	P. 9 et P. 2 à 11	Renommer les paragraphes (lettre K) et les articles de 1 à 5
	P. 23 - zone UB / P. 44 Zone 1AU	Supprimer "sauf réglementation contraire, il est exigé deux places de stationnement par logement" P. 23
	P. 55 et 62 : marge de recul des voies ferrées en UY	Marge de recul (P. 28) doit aussi se retrouver en zone A (P. 55) et N (P. 62)
	P. 62 zone N : Implantation des constructions par rapport aux autres voies	A préciser l'implantation par rapport à l'autoroute et aux routes départementales
	P. 26, 50 et 60	Ajouter dans l'article 2 des zones UY : "Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du SP et à <u>l'exploitation du trafic ferroviaire</u> "
	P. 65	Reprendre l'avis de la DDT dans le lexique sur les notions de voies et accès
	P. 52 : les extensions ne peuvent excéder 40 % des constructions + une extension ne peut pas excéder 200 m ²	Ajouter à l'article 2 la mention de ne pas excéder les 40 % de l'existant
P. 23 - zone UB / P. 44 Zone 1AU : en zone UB, 2 places de stationnement exigées, pas d'exigence en zone 1 AU	Maintenir la rédaction de la règle en UB et 1AU	
Annexe	Pièce n°7B SUP	Compléter les SUP de gaz et modifier l'adresse du responsable SNCF
	Pièce n°7D Risques naturels	Intégrer aux annexes du PLU la notice relative au Radon (annexe n°3 de l'avis de la DDT)