7.4 Détail des observations :

7.4.1 Observation orale :

Une personne a signalé que plusieurs noms de lieux-dits n'étaient pas mentionnés sur certains documents graphiques.

7.4.2 Observations écrites sur le registre de la commune déléguée de Contigné :

Observation 1, remplacée par l'observation 2 : Document de 11 pages déposé par Madame Lydie GUIMAS le 29 février, daté du 26 février 2020, puis un autre document comportant 8 pages et une annexe, daté du 4 mars, déposé le 7 mars 2020 par Monsieur GUIMAS et qui remplace celui déposé le 29 février :

- Ce document aborde un historique des échanges liés à une éventuelle division foncière de la parcelle 42 ;
- Fait le point des informations obtenues en entretien lors des permanences du Commissaire Enquêteur ;
- Fait le point sur les informations recueillies à la lecture des documents présents sur le site des Hauts d'Anjou, notamment une possible ambiguïté concernant le secteur à urbaniser en premier/second ;
- Décrit comment est envisagé le devenir de leur jardin privatif ;

En conclusion, ces deux personnes mettent l'accent sur :

- Le caractère d'espace boisé de cette parcelle et donc particulier par rapport au secteur de la Croix Porche ;
- Le contenu végétal, la présence d'espèces animales patrimoniales et une biodiversité particulière sur ce terrain ;
- La voie d'accès reliant le futur lotissement au bas de cette parcelle qui à leurs yeux est problématique, compte tenu d'une visibilité très réduite, d'une dénivelée importante, de la présence d'un compteur d'eau, d'une armoire électrique et d'un mur mitoyen de la parcelle 73, qui risque d'être détérioré ;
- Une proposition de liaison douce en partie Nord par la rue de la Cure, à réaménager pour sa sécurisation ;
- Le souhait que cette parcelle 42 soit préservée, proposant par exemple comme indiqué dans le PADD, que cet espace soit considéré comme parc paysager.

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

La zone est fermée à l'urbanisation (son ouverture est conditionnée à la création d'une nouvelle STEP : à moyen terme à minima). Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU une réflexion intégrera l'état initial du site dans son ensemble. La parcelle fait actuellement 7 665 m² environ et n'accueille qu'une construction d'habitation (les lois récentes visent à optimiser l'espace et à tendre vers la zéro artificialisation nette). Un accès supplémentaire à la zone 2AU reste impératif afin de mieux répartir les flux de circulation.

Point de vue du Commissaire Enquêteur :

La volonté et le choix de la commune par rapport à l'urbanisation future de cette parcelle sont logiques et légitimes, répondant aux prescriptions du SCoT et au PADD. Néanmoins, la possibilité de conserver l'espace arboré de cette parcelle, tout en l'intégrant en zonage 2AU au sein d'un nouvel ensemble bâti pourrait être étudié, notamment pour l'intérêt qu'il peut représenter en termes d'environnement et de biodiversité.

Observation 3 : Le 10 mars 2020, Monsieur H. LORILLEUX, signale que sur les plans de zonage, des lieux-dits n'ont pas été indiqués et cite les principaux (voir détails dans son intervention en copie).

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Les lieux-dits apparaissent bien sur les cartes des documents soumis à l'enquête publique.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Observations 4, 5, 6 et 7 : Monsieur SEGRETAIN Vital, accompagné de ses deux frères, vient déposer un ensemble d'observations et rédiger les éléments de compréhension qu'il estime nécessaires :

Observation 4 : Il est propriétaire des parcelles 385 et 208, qui sont en zonage 2AU dans le projet. Sur la 385, est présent un abri de jardin d'une surface de 22 m², qui n'est pas mentionné sur les documents graphiques.

L'emplacement réservé représenté sur le document graphique avec le numéro 1, séparerait ces deux parcelles 385 et 208.

Il propose donc, que cet emplacement réservé passe plutôt sur les côtés Est et Sud, à l'intérieur de sa parcelle 385, le long du chemin du Guérichault, pour rejoindre le parc Baron. (Voir page 2 du document joint).

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Il est effectivement pertinent de faire longer l'emplacement réservé le long de la parcelle 385 et de ne pas la couper.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE ne peut qu'encourager la commune à adopter cette proposition de contournement.

Observation 5 : Sur sa parcelle 358 en 2AU, est construit un abri ouvert de 32 m² pour camping-car. Il souhaite conserver cet abri. Document joint.

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

La zone 2AU vise à proposer une réflexion d'aménagement d'ensemble de la globalité du site lors de son ouverture à plus long terme. Le classement en 2AU n'empêche pas le propriétaire de conserver son foncier et son abri pour camping-car. Cependant, il interdit toute forme d'urbanisation afin de ne pas grever l'aménagement ultérieur du site.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Observation 6 : Sur ses parcelles 354 et 355, il a rénové un bâtiment annexe à son habitation principale et souhaite également conserver ce bâtiment. Document joint.

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

La zone 2AU vise à proposer une réflexion d'aménagement d'ensemble de la globalité du site lors de son ouverture à plus long terme. Le classement en 2AU n'empêche pas le propriétaire de conserver son foncier. Cependant, il interdit toute forme d'urbanisation afin de ne pas grever l'aménagement ultérieur du site. Dans le cadre de la réflexion d'aménagement future, cette caractéristique urbaine pourra être intégrée.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune qui devrait rassurer l'intervenant pour un certain temps.

Observation 7 : Monsieur SEGRETAIN fait une proposition correspondant à ces deux observations 5 et 6 : Il demande à pouvoir disposer d'une bande de terrain de 15 mètres de large sur la parcelle 358, entre la limite de la 359 et le chemin du Guérichault, ce qui lui permettrait ainsi, de conserver l'usage de son abri camping-car et du bâtiment qu'il a rénové. Document joint.

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Les constructions sont déjà en place et la rénovation a été faite donc il est possible de maintenir le zonage en 2AU. Suivant la réflexion future pour l'aménagement, les deux bâtisses pourraient être maintenues en zone AU ou rebasculées en zone UB.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : La réponse de la commune est pertinente et demandera à être confirmée dans le futur.

7.4.3 Observations reçues sur la boite Email dédiée à l'enquête : *(Textes conforme aux originaux)*

Observation 8 : De Madame GUIMAS Lydie, le samedi 29 février 2020 à 18h58 :

« Nous allons remettre un nouveau document avec les mêmes informations, mais avec en annexe 1 les extraits avec fautes d'orthographe, et corrigé les extraits présents dans le document.
Nous mentionnerons au passage l'existence de ce document sur le registre.
Mon ordinateur n'accède pas sur la boite de message proposer sur le site, pour les mettre sur internet. »

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Voir la réponse aux observations n°1 et n°2.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Observation 9 : De Madame VIOT Mélanie le 9 mars à 17h32 :

« Suite à l'enquête publique, nous ne souhaiterions pas de logements sociaux sur les 3 terrains à bâtir situés dans l'impasse du guérichault, ainsi qu'aucune ouverture côté ouest qui donne sur le terrain 387. »

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Il s'agit de terrains communaux. La collectivité est donc libre de vendre à qui elle souhaite. Le règlement du PLU permet l'implantation en limite séparative sur toute la zone UB afin d'optimiser l'espace.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Les choix faits par la commune, à propos de l'économie d'espace, des impératifs de densité et du type de nouvelles constructions à réaliser, sont cohérents avec la règlementation en vigueur et les obligations contenues dans les documents supérieurs au PLU. Le règlement du PLU est là pour imposer les caractéristiques des constructions qui seront édifiées sur ces secteurs.

Observation 10 : De Madame VIOT Mélanie le 10 mars 2020 à 13h53 : « Nous souhaiterions également qu'il n'y ait aucun bâtiment ou maison qui touche le préau situé sur le terrain 387 ».

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Il s'agit de terrains communaux. La collectivité est donc libre de vendre à qui elle souhaite. Le règlement du PLU permet l'implantation en limite séparative sur toute la zone UB afin d'optimiser l'espace.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse logique de la commune. Même point de vue qu'en 9 et 11.

Observation 11 : De Monsieur Christophe BODIN, le jeudi 12 mars 2020 à 17h32 :

« Dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Contigné, mon épouse et moi-même souhaitons apporter des observations à cette enquête.

Nous habitons au 10 Ter rue du Guérichault. Il est prévu au PLU la construction de 3 maisons sur un terrain qui a été borné et viabilisé uniquement en évacuation des eaux. Nous souhaitons que ces maisons n'aient pas d'étages afin de préserver la vie privée de chacun des habitants se trouvant autour de ces terrains car la plupart de ces habitations sont bordées de haies de 2m à 2m50 de haut. Nous souhaitons également que ces terrains soient vendus uniquement à des propriétaires individuels et non à des sociétés immobilières afin d'installer des habitations à loyer modéré ».

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Il s'agit de terrains communaux. La collectivité est donc libre de vendre à qui elle souhaite. Le règlement du PLU permet le R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles) sur toute la zone UB afin d'optimiser l'espace

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE comprend l'appréhension des propriétaires riverains à ces secteurs, de voir dans le futur ces terrains être aménagés avec de nouvelles constructions. Les impératifs de densification de l'habitat, de comblement des surfaces constructibles disponibles, de mixité sociale et d'habitat, sont imposés par la législation actuelle et la réponse de la commune est logique.

7.4.4 Observations du Commissaire Enquêteur :

1/ S'agissant d'extensions et annexes d'habitations de tiers en zonage A, N et Np, est-il possible de connaître la surface maximum que vous envisageriez d'autoriser pour les aménagements de piscines, ainsi que la hauteur à ne pas dépasser pour les constructions d'annexes ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

La surface maximale autorisée pour l'aménagement des piscines couvertes et non couvertes est fixée à 60m². Concernant les annexes, la hauteur est de 3,5m à l'égout des toitures ou 3,5m au sommet de l'acrotère.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante de la commune, venant compléter la partie "Règlement".

2/ Est-il possible de connaître votre position par rapport à l'avis très défavorable formulé par le Centre Régional de la Propriété Forestière des Pays de Loire ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

À ce jour, aucune information n'a été transmise par le CRPF afin de rédiger un additif au document d'urbanisme.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune.

3/ En page 49 du tome 3 de l'évaluation environnementale, à propos du secteur Ouest de l'agglomération, il est indiqué « *de nombreux espaces verts seront à créer et certains à conserver* ». Dans le PADD, axe 2 du paragraphe « Environnement et paysages à préserver » il est écrit « *il est notamment prévu de protéger certains parcs paysagers, espaces verts du bourg et notamment ..... communal et le parc d'une propriété privée en partie Nord de l'agglomération* ». Seriez-vous en mesure de m'indiquer quel serait le devenir de l'espace boisé privé en parcelle 42, si celui-ci devait être classé en zonage 2AU destiné à accueillir dans le futur un nouveau quartier d'habitat ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Un diagnostic exhaustif des boisements et de leur intérêt environnemental sera effectué à l'ouverture de la zone, à ce jour, préciser si ces espaces seront protégés ou non semble prématuré.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

4/ Je souhaiterais savoir quel secteur 2AU, après révision ou modification de zonage en 1AU, est-il envisagé d'aménager en premier, car les éléments contenus dans le dossier peuvent sembler contradictoires.

- *Notice PADD* : Axe 2 : « *La priorité sera donnée au développement d'une enclave naturelle dans le centre urbain au niveau de la Croix Porche.* »

  « *... A plus long terme, un quartier viendra prolonger l'espace urbain en partie Ouest de l'agglomération* ».
- *Plan révision PLU/P3 PADD* : Des hachures de couleur rouge définissent « dans un premier temps », donc secteur Est ;

  Des hachures de couleur orange, indiquent « à terme », donc secteur Ouest.
- *Page 48 du tome 3 Evaluation environnementale*, le secteur Ouest « Merceraie » porte le numéro 1 et celui à l'Est « Petite Croix Porche le numéro 2.

- Monsieur le Maire de la commune Délégué de Contigné semble indiquer verbalement que l'urbanisation débuterait plutôt par le secteur Ouest.

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :
À priori, la zone centrale serait prioritaire (ce qui est concordant avec l'idée de limiter la consommation d'espaces agricoles). Pour autant, suivant la dureté foncière et le portage foncier, la collectivité pourrait s'orienter à moyen terme vers la zone ouest, après création de la station d'épuration (STEP).
Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune.

5/ Est-il possible de connaître votre position concernant la remarque d'une PPA/PPC, recommandant d'éviter une trop grande proximité de certaines limites de secteurs N, avec des sièges d'exploitation en A ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :
Lors de l'établissement du PLU, un diagnostic agricole précis a été établi de manière partenariale avec chaque exploitant. Leur devenir, leur projet et leur structure ont été consignés et intégrés dans le cadre de la délimitation des zones A et N.
Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante, tenant compte d'une bonne concertation avec chaque exploitant et ainsi de la connaissance individuelle de leur projet.

6/ Est-il possible de connaître votre position par rapport à la demande d'une PPA/PPC, relative à l'identification et à la protection de haies recensées au sein de la trame bocagère présentée dans le projet, qui souhaiterait une certaine modération de cette protection, afin de permettre la réalisation des « *besoins inhérents à l'activité agricole* » ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :
Un additif sera rédigé concernant l'identification et la protection des haies recensées au sein de la trame bocagère présentée dans le projet afin de modérer cette protection et permettre la réalisation des « besoins inhérents à l'activité agricole ».
Point de vue du Commissaire Enquêteur : Le CE prend acte de la réponse de la commune, mais considère néanmoins qu'il conviendrait de définir dans les documents graphiques plus précisément quelles haies pourraient être plus protégées que les autres, tout en exigeant dans le règlement de PLU, pour celles qui seraient susceptibles d'être arrachées, une compensation systématique.

7/ Pouvez-vous m'indiquer quelle est votre position par rapport à une éventuelle possibilité d'admettre en zone A, des constructions liées à l'exploitation forestière ?

Réponse de la commune des Hauts d'Anjou :

Certains grands ensembles boisés se trouvent en zone A. Il est possible d'enlever la protection mais ce serait dommage car cela pourrait être utile et pas incompatible avec l'agriculture.

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse de la commune jugée satisfaisante.

Fin du Rapport

Le 10 avril 2020

Le commissaire enquêteur
Jacques LECUYER