

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET- LOIRE

**COMMUNE DES HAUTS D'ANJOU**  
**Commune déléguée de Marigné**

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 12 janvier au 13 février 2021

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ**

Alain BOURGEOIS  
**Commissaire Enquêteur**

Références :

- Décision N° E20000157/44, du 30/11/2020
- Révision du PLU Marigné (Maine-et-Loire)



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION : OBJET ET CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>A. AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>4</b>
I. L'INFORMATION DU PUBLIC.....	4
II. QUALITÉ DU DOSSIER.....	4
III. ACCÈS DU PUBLIC AUX DOSSIERS ET OBSERVATIONS.....	5
IV. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	5
V. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....	5
AVIS D'ENSEMBLE SUR LA FORME : .....	6
<b>B. AVIS SUR LE FOND : LE PROJET DE PLU .....</b>	<b>6</b>
I. RAPPEL HISTORIQUE.....	6
II. OBJECTIFS ET DESCRIPTION .....	6
III. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
IV. LES POINTS FORTS ET LES QUESTIONNEMENTS .....	11
C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ.....	12

---

### **INTRODUCTION : objet et cadre général de l'enquête publique.**

L'enquête publique a pour objet le projet de révision du PLU sur le territoire de la commune déléguée de Marigné, qui fait partie de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou. Cette commune déléguée, située en zone rurale, a une population d'environ 700 habitants.

J'ai été désigné commissaire-enquêteur par le TA de Nantes, par décision N° 20000157/44 du 30/11/2020. L'enquête a été menée selon les dispositions de l'arrêté n°2020.12.18 MARI PLU 003 du 18 décembre 2020 de Mme la Maire de la Commune des Hauts d'Anjou. Elle s'est déroulée du mardi 12 janvier au samedi 13 février inclus, soit une durée de 33 jours. Le siège de l'enquête a été fixé à Châteauneuf-sur-Sarthe, siège administratif de la commune nouvelle. Je me suis tenu à la disposition du public lors de 3 permanences à la mairie déléguée de Marigné.

Pour fonder mes conclusions et avis motivés sur le projet de PLU je me suis appuyé sur :

- une étude approfondie du dossier (exposé du projet et de ses attendus, avis des PPA), complétée par des visites sur site ;
- les apports de l'enquête publique ;
- les entretiens que j'ai eus avec Mme Véronique Langlais, adjointe à l'urbanisme de la commune des Hauts d'Anjou et également maire déléguée de Marigné, et Mme Elise Rethault, responsable du service urbanisme ;
- les compléments d'information qu'a apporté la commune par ses réponses au procès-verbal de synthèse (voir la partie rapport).

Le document comporte les points suivants

- A. Avis sur la forme de l'enquête publique
- B. Avis sur le fond, le projet de révision du PLU
- C. Conclusions et avis motivé

## A. AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### I. L'INFORMATION DU PUBLIC.

**La publicité réglementaire** a été réalisée selon les modalités suivantes :

- publication de **l'avis d'enquête** dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest, une première fois le 26 décembre 2020 (soit plus 15 jours avant le début de l'enquête) et une seconde fois le 16 janvier 2021 (soit sans les 8 jours suivant le début de l'enquête) ;
- mise en place d'**affiches jaunes** format A2 en 5 sites (entrées de bourgs et porte d'entrée de la mairie, visible de l'extérieur) sur la commune déléguée. J'ai vérifié cet affichage le 28 décembre.
- affichage en format A3 jaune dans les mairies des 7 autres communes déléguées (dont Châteauneuf-sur-Sarthe, siège de l'enquête)
- **mise en ligne de l'avis d'enquête** le 26 décembre, avec accès immédiat en tapant sur un moteur de recherche les mots « PLU Marigné », et également accessible depuis la page d'accueil du site de la Mairie des Hauts d'Anjou. L'avis est resté en ligne pendant toute la durée de l'enquête.

Les affichages ont été certifiés par la Maire de la Commune et j'ai vérifié personnellement ceux de Marigné ainsi que la mise en ligne à plusieurs reprises.

**Une publicité complémentaire** a été faite

- sur les panneaux d'information numériques de Châteauneuf-sur-Sarthe et Champigné ;
- sur la page Facebook de la commune.

#### **Mon avis sur la publicité :**

La publicité a été réalisée selon les modalités indiquées par le code de l'environnement. La réglementation en matière de publicité a été respectée. Toute personne accédant au bourg pouvait voir une des affiches mises en place aux entrées de bourg.

J'estime donc que la publicité a été bien faite et a joué son rôle d'information du public. Les éléments justificatifs sont apportés en annexe 1 du rapport.

### II. QUALITÉ DU DOSSIER

Le dossier comporte toutes les pièces exigées par la réglementation :

**les pièces administratives** avec

- pièces de procédure (délibérations, désignation, arrêtés)
- avis des PPA et de la MRAe

**le dossier** présentant le projet de révision du PLU. Il contient un rapport de présentation, une évaluation environnementale (obligatoire en raison de la présence d'une zone Natura 2000 sur la commune), la justification des choix effectués pour la révision du PLU, le PADD, deux OAP, un règlement graphique, un règlement écrit et toutes les annexes nécessaires. Les pièces que le public regarde principalement, à savoir le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit, sont faciles à trouver dans le dossier.

**Un registre** coté et paraphé à feuillets non mobiles.

#### **Mon avis sur la qualité et la présentation du dossier**

Je constate que le dossier comportait toutes les pièces demandées par la réglementation et que le public pouvait y accéder dans les conditions requises. Sa lisibilité pour le public est très satisfaisante, sachant que tous les documents de ce type demandent un effort pour être compris. Certaines cartes ou documents graphiques de la version papier sont peu lisibles, comme c'est souvent le cas dans les projets de PLU. En revanche la version dématérialisée ne présente pas de difficulté particulière de lecture et permet des agrandissements de très bonne qualité. Certaines données peuvent porter à

critique de la part de spécialistes, du fait de leur cohérence interne ou de leur ancienneté, et les évolutions entre le PLU actuel et le projet de révision ne sont pas beaucoup montrées (voir mon rapport), mais ceci ne gêne pas la compréhension du projet par le public ni la capacité de ce dernier à porter des observations.

### **III. ACCÈS DU PUBLIC AUX DOSSIERS ET OBSERVATIONS.**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était mis à disposition du public :

- sur support papier dans les mairies de Châteauneuf-sur-Sarthe, Champigné et Marigné aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- par voie dématérialisée sur le site de la commune ;
- par consultation à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Le public pouvait présenter ses observations et propositions

- en les consignait sur le registre d'enquête ;
- en me les adressant par correspondance au siège de l'enquête à Châteauneuf-sur-Sarthe ;
- par courriel à l'adresse dédiée [enq.pub.plu@leshautsdanjou.fr](mailto:enq.pub.plu@leshautsdanjou.fr) ;
- en me rencontrant lors d'une permanence.

Les observations étaient consultables directement dans les registres. L'organisation mise en place permettait de les scanner et transmettre au siège sans délai pour impression et insertion dans le registre du siège. Outre les courriers, elle permettait d'annexer au registre du siège une version papier des courriels et de numériser et mettre l'ensemble en ligne régulièrement.

Dans les faits ce dispositif a été peu activé, faute d'observations (voir ci après).

#### **Mon avis sur l'accès du public au dossier :**

J'estime que le public pouvait consulter le dossier et présenter ses observations avec toutes les modalités et facilités indiquées par la réglementation.

### **IV. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée du mardi 12 janvier à 9h30 au samedi 13 février à 12h inclus, soit une durée de 33 jours, conformément aux dispositions de l'arrêté de Mme la Maire des Hauts d'Anjou. J'ai tenu 3 permanences, jeudi 14 janvier de 15h à 18h, mardi 26 janvier de 9h30 à 12 h et samedi 13 février de 9h à 12 h.

Les conditions d'accueil du public étaient très bonnes. Il n'y a eu aucun incident.

Je n'ai vu au total que 2 personnes. L'une m'a remis un courrier, l'autre a fait une observation orale. Par ailleurs le 12 février, veille de la clôture, l'Association Sauvegarde de l'Anjou a envoyé un courrier en pièce jointe d'un courriel.

#### **Mon avis sur le déroulement de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée normalement et sans incident.

### **V. PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.**

En application du Code de l'Environnement, le 19 février lors d'une rencontre d'environ 1 heure, j'ai remis et commenté à Mme Véronique Langlais, adjointe à l'urbanisme des Hauts d'Anjou, accompagnée de Mme Rethault, responsable du service urbanisme, le procès verbal de l'enquête. Les registres et les 2 courriers annexés ont été alors remis à la commune.

Le procès verbal comportait 18 questions. En pièce jointe d'un courriel du 05 mars, dans le délai prévu par la réglementation, la commune m'a communiqué ses réponses, question par question. Ce courriel a été suivi de l'envoi par la poste du document papier signé par Mme la Maire. J'ai apprécié la qualité de ce mémoire qui m'a permis de poursuivre mon travail d'analyse dans de bonnes conditions et j'en remercie la commune.

**Avis d'ensemble sur la forme :**

**Je considère que l'enquête publique s'est déroulée de manière conforme à la réglementation sous tous ses aspects : information du public, complétude du dossier et clarté suffisante des principales pièces, accès du public au dossier, dépôt et consultation des observations, procès verbal de synthèse et mémoire en réponse.**

## **B. AVIS SUR LE FOND : LE PROJET DE PLU**

### **I. RAPPEL HISTORIQUE**

Marigné est située en zone rurale dans le nord du Maine-et-Loire, et compte environ 700 habitants. Son PLU a été approuvé le 28 janvier 2010. La commune a lancé la révision de ce PLU le 25 septembre 2014 pour le rendre conforme aux lois Grenelle et Alur et en se projetant à l'horizon 2029. Plus de 6 ans après le lancement de cette révision, celle-ci n'est toujours pas achevée. Or entre-temps le contexte a changé :

- Marigné n'est plus une commune mais une commune déléguée. Ceci fait suite à la création de la commune nouvelle de Les Hauts d'Anjou le 15 décembre 2016,
- le SCoT a été révisé en 2017,
- le contexte législatif a évolué.

Pour les élus, il convient maintenant de terminer cette révision qui a été pensée à l'échelle de la commune déléguée, les évolutions d'urbanisme à venir devant désormais être pensées à l'échelle de la commune nouvelle.

### **II. OBJECTIFS ET DESCRIPTION**

Pour assurer la croissance démographique prévue au SCoT (100 habitants d'ici 2029), la commune déléguée de Marigné a besoin d'accroître son offre de logement d'environ 30 nouveaux logements, avec une densité de 15 logements/ha. Compte tenu du potentiel en zone urbanisée (de l'ordre d'une quinzaine de logements), et de l'accroissement de la densité (15 logements/ha au lieu de 10 à 12) la surface nécessaire pour y parvenir est plus faible que ce qui est inscrit au PLU actuel. Une seconde tranche de lotissement est prévue, de capacité 23 logements, sur une zone 1AU au PLU révisé, mais déjà 1AUb au PLU actuel. La révision permet donc de restituer des terres à l'agriculture (voir tableau ci après).

En même temps, conformément à la « Grenellisation », les enjeux environnementaux sont davantage pris en compte. Ceci se traduit par une extension des zones naturelles au détriment des zones agricole et une protection forte des enjeux environnementaux (zones humides, linéaires de haies, corridors écologiques). Si la surface zonée A diminue, en revanche la protection de l'agriculture y est forte.

Il en résulte un PLU révisé qui :

- modifie les surfaces ainsi que le résume le tableau ci-dessous.

ZONAGE	PLU actuels	Révision du PLU	ECART
Toutes zones U	28,9 ha	23,89 ha	- 5,01 ha
Toutes zones AU	3,4 ha	1,81 ha	- 1,59 ha
Toutes zones A	2088,8 ha	1977,58 ha	-111,22 ha
Toutes zones N	392,13 ha	509,92 ha	+ 117,79 ha

*Observation : une actualisation pourrait être utile. J'ai en effet constaté un permis de construire sur une parcelle zonée A dans la révision mais UBa au PLU actuel. Les zones U sont donc moins un peu moins réduites que le chiffre annoncé.*

- comporte :

- 2 OAP (orientation d'aménagement et de programmation), dont une sur une zone 1AU (1AUB au PLU actuel) destinée à recevoir 23 logements sur 1,55 ha (seconde tranche du lotissement Bellevue) ;
- 1 emplacement réservé
- 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- indique sur le règlement graphique, notamment :

- 152 ha d'espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 125 km de haies protégées au titre de ce même article ;
- les zones humides repérées par la prélocalisation DREAL
- les éléments de patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- comporte dans son règlement écrit des disposition de nature à favoriser un développement durable, inviter à des constructions plus écologiques, optimiser l'occupation de l'espace, préserver les espaces agricoles en y permettant des diversifications de production et en y limitant au maximum l'installation de tiers non agricoles, et protéger les enjeux environnementaux.

*Je note ici que la comparaison point à point entre le règlement du PLU actuel et celui du PLU révisé est difficile. Le bureau d'études explique qu'en raison des évolutions réglementaires les deux documents sont organisés de manière différente.*

### III. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vis-à-vis d'intérêts particuliers : deux personnes ont posé des observations sur la constructibilité de certaines parcelles.

Vis-à-vis d'intérêts généraux, les observations sont plus nombreuses. En complément de mon analyse personnelle du dossier, les PPA et l'Association Sauvegarde de l'Anjou ont soulevé plusieurs points que j'ai rapportés dans mon procès verbal et auxquels la commune a apporté ses réponses. Je les résume ici, en indiquant à chaque fois mon commentaire (pour les formulations complètes, voir le rapport).

#### 1. Questions relatives à des intérêts particuliers.

Mr Pierre Bautreis demande que la parcelle A805, mise en NP redevienne constructible

La commune refuse, car l'offre foncière proposée dans le cadre du futur PLU est largement suffisante.

*Je prends acte de la réponse, argumentée.*

Mr Florte, propriétaire de plusieurs parcelles non construites en zone UB, pour un total d'environ 4000 m<sup>2</sup>, demande de pouvoir construire une nouvelle maison sur la zone délimitée approximativement sur un plan. Il dit être prêt à vendre ensuite le restant des terres.

La commune répond qu'il serait pertinent que le positionnement de la maison ne remette pas en cause un aménagement cohérent d'ensemble du secteur et note que le propriétaire est prêt à vendre.

*Un accord avec le propriétaire du terrain de sorte qu'il puisse construire sans que cela empêche l'aménagement d'ensemble me paraît la solution souhaitable.*

## **2. Questions d'intérêt général**

### **-densification urbaine, la programmation de l'urbanisation**

Plusieurs observations des PPA portent sur les mesures que compte prendre la commune pour assurer que la priorité d'installation de nouveaux logements portera sur l'enveloppe urbaine. Pourquoi n'a-t-elle pas inscrit une OAP dans l'enclave UB ? Quels sont les arguments avancés pour mettre la zone prévue pour Bellevue 2 en 1AU plutôt qu'en 2AU ?

Le commune répond qu'une OAP pourrait être constituée dans l'enclave UB. Le fait d'avoir mis la zone de Bellevue 2 en 1 AU s'explique par la rétention foncière qui existait à l'époque sur l'enclave en zone UB (qui n'existe plus à ce jour) et par la maîtrise foncière publique des terrains pour la tranche 2 du lotissement de Bellevue.

*Je note la suite positive donnée à la demande de constituer une OAP dans l'enclave UB. Concernant la zone 1AU, si la rétention foncière n'existe plus, son urbanisation ne revêt pas le caractère d'urgence indiqué dans le dossier et elle pourrait repasser en 2AU. Cette décision, avec ses conséquences administrative (procédure pour ensuite repasser en 1AU) devrait être discutée avec les services de l'Etat et prendre en compte les perspectives de la commune des Hauts d'Anjou pour les modifications ultérieures de PLU. En cohérence avec la réponse de la commune, il faut a minima que le descriptif de l'OAP Bellevue 2 porte la mention « projet à moyen- long terme » (conforme à ce qui est dit dans le PADD) au lieu de « court - long terme » (formulation actuelle)*

### **- Logements sociaux**

Comment la commune compte-t-elle faire pour atteindre l'objectif de 3 logements sociaux ?

La commune répond qu'elle fera le nécessaire pour la mise en place de ces 3 locatifs (dont une partie sur le site de Bellevue 2). Néanmoins, elle reste tributaire de la volonté des bailleurs sociaux de réaliser des logements locatifs sur son territoire.

*Je prends acte. Il faudrait que le descriptif de l'OAP Bellevue 2 soit complété en ce sens (il ne porte actuellement aucune indication sur les logements sociaux).*

### **- Installation d'un commerce de proximité face à la mairie**

La Sauvegarde de l'Anjou estime que ce commerce est indispensable, à proximité des logements pour senior prévus dans le centre bourg et en cohérence avec le SCoT Anjou Bleu. Mais le projet est peu défini dans le dossier. Qu'en est-il exactement ?

La commune répond que, sur le fondement d'une étude approfondie réalisée par le Chambre du commerce et de l'Industrie démontrant que les conditions ne sont pas remplies pour réussir un tel projet, elle a décidé de l'abandonner.

*J'estime que l'argumentation de la commune (détaillée dans le rapport) est parfaitement convaincante.*



- **STECAL Chotardière** Etat, CDPENAF et CDA demandent que ce STECAL soit supprimé, l'entreprise pouvant se réinstaller dans la zone artisanale. La commune donne son accord. *Je prends acte que la commune donne suite aux avis PPA*

#### - **Zones Humides dans les zones de projet**

L'Etat et la MRAE estiment que les conclusions de l'étude des ZH dans les zones de projet (OAP) ne sont pas argumentées et demandent des précisions sur la méthode. Par ailleurs une étude des ZH dans l'enclave UB est demandée.

La commune répond que les études seront complétées. *Je prends acte que la commune donne suite aux avis PPA*

#### - **Zones humides sur le territoire de la commune déléguée**

Trop nombreuses pour la Chambre d'agriculture, insuffisamment définies pour la Sauvegarde de l'Anjou, pas assez protégées pour l'Etat. Comment la commune reçoit-elle ces observations contradictoires ? Quelle est sa politique de protection des zones humides pour le territoire de la commune déléguée ?

La commune répond que l'avis de l'Etat est considéré comme régalién, l'avis de la Chambre d'agriculture consultatif. La commune s'en remet donc à l'avis de l'Etat. Par ailleurs, la protection et la restauration des zones humides constituent une priorité environnementale.

*Je constate qu'entre des demandes contradictoires, plutôt que de rechercher un difficile compromis, la commune considère l'avis de l'Etat comme supérieur. Dont acte.*

#### - **Corridors écologiques et haies**

Dans le bourg : Etat et MRAE notent que les parcelles 443 et 373, en cœur de bourg, zone UE, ne sont pas protégées alors qu'elles sont inscrites dans un corridor écologique

La commune répond que la coulée verte existe déjà, un cheminement borde cette dernière et le site est public.

*Je comprends qu'il n'y aura pas d'équipement dans cette zone UE. Il faudrait donc la supprimer.*

#### Sur le territoire communal

Pour la protection du corridor écologique identifié au SRCE, le dossier montre une bonne cohérence entre l'évaluation environnementale et le PADD, mais cette cohérence disparaît dans le règlement graphique (pas de zonage protecteur). Quelles sont les justifications du zonage non protecteur A ?

La commune répond que le site a un véritable usage agricole d'où son classement en A. La préservation du corridor écologique est assurée par la protection du maillage bocager et des bois (classés en plus en NP).

*Je constate que la zone concernée comporte peu de bois, mais effectivement un certain réseau de haies protégées. La réponse de la commune renvoie donc à ce qu'est exactement cette protection des haies. Il conviendra qu'en cette zone l'article 4.1.5 du règlement écrit de la zone A soit appliqué d'une manière permettant de conforter effectivement le corridor écologique, conformément au SRCE et au PADD.*

#### - **Protection des haies**

Entre les demandes de la Sauvegarde de l'Anjou d'efforts supplémentaires pour la protection des haies, et celles de la Chambre d'Agriculture qui souhaiterait un assouplissement, la commune répond qu'elle maintient sa politique de préservation des haies au titre de la loi paysage. Une Commission statuera au cas par cas sur les mesures compensatoires.

*Je prends acte du maintien par la commune de sa politique de préservation des haies. L'attention devra être portée à la manière dont cette politique sera mise en œuvre.*

#### **- Réservoirs de biodiversité**

La Sauvegarde de l'Anjou demande que la TVB soit matérialisée sur le plan de zonage

La commune répond que le document graphique n'a pas à faire figurer la TVB..

*Je constate que le plan de zonage permet d'identifier la politique communale de préservation, traduite graphiquement par les zones NP, les zones humides, les haies et les boisements protégés.*

#### **- Boisements**

Etat, CNPF, MRAE regrettent que le classement EBC ne soit pas utilisé.

La commune répond que les bois soumis à plan de gestion ne doivent pas être classés en EBC. Pour les autres boisements, la commune préfère une réglementation moins contraignante.

*Je constate que la commune ne donne pas suite à la demande des PPA et exprime sa préférence pour une réglementation moins contraignante. Je note en même temps que l'article 4.1.5 du règlement écrit de la zone NP permet une protection («les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 doivent être préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte »).*

#### **- Agriculture**

La Chambre d'agriculture demande le retour en A de plusieurs parcelles zonées NP

La commune répond que le classement en N n'empêche pas l'usage agricole des terres. Les sites concernés n'accueillent pas de sièges d'exploitation, aussi ils peuvent rester en NP.

*Je prends acte de la réponse et de son argumentation.*

#### **- Périmètre de protection Monuments Historiques**

Le périmètre de protection MH de l'église sera-t-il inscrit sur le règlement graphique comportera-t-il ce périmètre de protection ? La commune répond que oui. *Je prends acte de la réponse positive.*

#### **- Performance énergétique des bâtiments (MRAE, Sauvegarde).**

Le règlement du PLU empêche-t-il l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ?

La commune répond que le PLU ne fait pas obstacle.

*Je prends acte de la réponse. La majorité des bâtiments concernés se trouvent dans le périmètre de protection MH de l'église. Les obstacles éventuels viendront donc des prescriptions de l'ABF.*

#### **- Meilleure identification de la canalisation de gaz**

GRT fait observer la faible visibilité de la canalisation de gaz et des emprises de sécurité.

La commune répond que GRT gaz demande simplement la transcription d'un simple fuseau.

*Je comprends que le passage de la canalisation est correctement identifié parmi les SUP. Le fuseau figure sur le règlement graphique*

#### **- Réseau d'assainissement (Sauvegarde, Etat, MRAE).**

Quelle est la politique de la commune concernant le réseau d'assainissement de Marigné et la mise aux normes des ANC ? La commune répond qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou qui a la compétence eaux pluviales / assainissement (collectif et non collectif)

*Je prends acte de la réponse. L'assainissement n'est plus une compétence communale.*

#### IV. LES POINTS FORTS ET LES QUESTIONNEMENTS

A l'issue de cette analyse j'estime que le projet de PLU révisé a pour avantages :

- de permettre à la commune de réaliser ses objectifs d'accroissement démographique, conformément aux dispositions du SCOT
- de réduire l'espace urbanisé, au profit de l'espace agricole
- de renforcer la protection des enjeux environnementaux, notamment par une extension de la zone N, l'inscription au règlement graphique de 125 km de haies à protéger et plusieurs dispositions du règlement écrit
- confirme la protection de l'activité agricole. Certes, la zone A est réduite au profit de la zone N, mais l'installation de tiers en zone A est empêchée. Malgré les demandes d'assouplissement de règlement par la Chambre d'agriculture, il ne me semble pas que les limitations ou obligations prévues dans le règlement créent des contraintes disproportionnées par rapport aux besoins de l'activité agricole.

Je constate aussi que la commune a répondu de manière positive à plusieurs observations permettant d'améliorer le PLU :

- elle pourrait constituer une OAP dans l'enclave UB
- elle supprime le STECAL de la Chotardièrre
- elle réalisera les compléments d'étude sur les zones humides dans les zones de projet
- elle inscrira un objectif de logements sociaux dans l'OAP Bellevue
- elle retire le projet de commerce de proximité, effectivement peu crédible sur le plan économique, compte tenu du contexte de la commune
- le périmètre de protection MH sera inscrit au règlement graphique.

Mais j'observe aussi que :

- la priorité à donner à l'urbanisation de l'enveloppe urbaine actuelle à besoin d'être confortée. La commune dit qu'une OAP « pourrait être constituée ». Il me semblerait plus clair de passer du conditionnel à l'indicatif. Cette priorité devrait se traduire aussi sur le descriptif de l'OAP Bellevue 2. Si la zone reste en 1AU (voir supra p8, densification urbaine), l'OAP devra indiquer qu'il s'agit d'un projet à moyen-long terme (au lieu de court - long terme). Je regrouperai ces deux mesures, qui sont complémentaires, pour en faire une réserve ;
- la zone UE en centre bourg ne me paraît plus avoir de raison d'être. Je recommande donc de la supprimer.

Par ailleurs, je constate que la protection de l'environnement reste un objet de compromis entre les attentes économiques (observations de la Chambre d'Agriculture) et écologiques (observations de l'Etat, de la MRAE et de la Sauvegarde de l'Anjou). Sans surprise, on retrouve à l'échelle locale les divergences observées à des échelles plus larges. Il me semble que le PADD (p 10-11) et le règlement comportent des mesures réelles de protection des enjeux environnementaux et je n'ai pas de recommandation ou de suggestion à faire sur leur formulation. Toutefois le PADD parle aussi du « juste équilibre » à trouver entre environnement et agriculture (p5) et d'une protection « souple » des haies (p 12). Je comprends bien l'esprit constructif qui anime cette formulation, et en même temps je comprends qu'on puisse s'inquiéter de sa mise en œuvre (Sauvegarde de l'Anjou) : qui appréciera le « juste équilibre » ? Qui fixera les limites à la souplesse ? Il reviendra à la commune d'être attentive à la manière de comprendre et d'appliquer le règlement du PLU pour la protection des bois, haies et zones humides qui sont autant de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

### C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

L'enquête publique portait sur le projet de révision du PLU de la commune déléguée de Marigné, commune nouvelle des Hauts d'Anjou. Elle s'est déroulée du 12 janvier 2021 au 13 février 2021, soit une durée de 33 jours. Elle a été menée de façon conforme à la réglementation et selon les dispositions de l'arrêté pris le 18/12/2020 par Mme la Maire de la commune.

J'ai élaboré mes conclusions après avoir :

- étudié le dossier de manière approfondie ;
- parcouru la commune, visité les sites urbains impactés par la révision du PLU;
- analysé en détail les avis des PPA ;
- pris connaissance des observations du public et en avoir fait l'analyse ;
- avoir remis à la commune un procès verbal de synthèse comportant 18 questions ;
- pris connaissance des réponses qu'y apportait la commune;
- évalué les avantages qu'apporte à la commune le projet de révision du PLU, mais aussi les points sur lesquels des améliorations pouvaient être souhaitables, ce qui est détaillé dans les pages précédentes.

**Je considère sur la forme que :**

- l'enquête publique s'est déroulée d'une manière conforme à la réglementation ;
- que le public en a été bien informé, selon la réglementation ;
- que pendant la période d'enquête, il a pu prendre connaissance du dossier sans limitation ;
- que ce dossier présentait des qualités de présentation qui le rendaient accessible ;
- que le public a pu exprimer ses observations sans limitation ;
- que l'enquête publique s'est déroulée sans incident.

**Je considère sur le fond que :**

- le projet de révision du PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT, notamment pour ce qui concerne la limitation de la consommation d'espace et l'évolution démographique ;
- la dimension environnementale est bien prise en compte (le niveau effectif de protection de l'environnement dépendra non du texte du règlement mais de la manière dont il sera appliqué) ;
- l'agriculture est bien protégée par des mesures qui limitent l'accès à l'espace agricole par des non-agriculteurs ;
- l'enquête publique a permis plusieurs améliorations que la commune a décidé de mettre en œuvre ;
- mais je considère aussi que la priorité à donner à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a besoin d'être affirmée plus clairement, ainsi que je le développe page précédente.

Pour toutes ces raisons, je donne un **avis favorable** au projet de PLU de la commune déléguée de Marigné, assorti de la **réserve** suivante :

- affirmer la priorité d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle en inscrivant une OAP dans l'enclave UB et en indiquant une échéance « moyen-long terme » dans l'OAP de la zone 1AU.

Le 12 mars 2021



Alain BOURGEOIS  
Commissaire - enquêteur.