

Département de Maine-et-Loire

Commune de Tiercé

**Enquête publique du 5 juin au 5 juillet 2019
relative à la modification n°2
du PLU de la commune de Tiercé**

Rapport du commissaire enquêteur

*Jean-Michel FOUCHER
Commissaire-enquêteur
Désigné par le président du TA de Nantes
Décision E19000075/44 du 12 avril 2019*

Sommaire du rapport

| | |
|--|----------------|
| I - Désignation et mission du commissaire enquêteur | <i>page 4</i> |
| II - Objet de l'enquête et son cadre juridique | <i>page 5</i> |
| III - Présentation du projet | <i>page 5</i> |
| 3.1) La commune de Tiercé | |
| 3.2) Objectifs recherchés par la procédure de modification du PLU | |
| 3.2.1) Suppression de la servitude d'attente de projet et intégration d'un projet d'aménagement global sur le même secteur | |
| 3.2.2) Clarification de l'écriture de certaines règles | |
| 3.2.3) Ajustement du zonage : classement en zone UB/Ubi d'une partie des zones UYart/UYarti | |
| IV - Le dossier mis à l'enquête | <i>page 15</i> |
| 4.1) Composition | |
| 4.2) Contenu | |
| 4.3) Les avis formulés sur les projets | |
| 4.3.1) les personnes publiques associées | |
| 4.3.2) la MRAe | |
| V - Dispositions préparatoires à l'ouverture de l'enquête | <i>page 18</i> |
| 5.1) Réunion avec l'autorité organisatrice, présentation des projets et visite des lieux | |
| 5.2) Publicité de l'enquête | |
| VI - Déroulement de l'enquête | <i>page 19</i> |
| VII - Clôture de l'enquête et observations recueillies | <i>page 20</i> |
| VIII - Procès-verbal de synthèse | <i>page 21</i> |
| IX - Mémoire en réponse du pétitionnaire. | <i>page 22</i> |
| Annexes et pièces jointes | <i>page 32</i> |

Liste des annexes

- 1 – Arrêté communautaire n°2019-01 du 2 janvier 2019
- 2 – Extraits « annonces légales »
- 3 – Liste des PPA contactées
- 4 – Avis de la MRAe
- 5 – Procès-verbal de synthèse
- 6 – Mémoire en réponse

Liste des pièces jointes

- 1 – Quartier du Bois Joly à Tiercé . Compte rendu à la collectivité au 31/12/2018
- 2 – Contribution postérieure à l'enquête de la présidente du Comité Artisanal et Commercial de Tiercé (CACT) Mme Cathy NANTIER

RAPPORT D'ENQUETE

I – Désignation et mission du commissaire enquêteur

Suite à la lettre de Mr le président de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe en date du 29 mars 2019 demandant la désignation d'un commissaire enquêteur, par décision E19000075/44 en date du 12 avril 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mr Jean Michel FOUCHER, commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à :

- la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Tiercé

Mr le président de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe a pris le 15 mai 2019 un arrêté municipal (annexe 1) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de la consultation publique relative à ce projet d'évolution du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 5 juin 2019 au vendredi 5 juillet 2019 en Mairie de Tiercé.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes légaux en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté précité.

II – Objet de l'enquête et son cadre Juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tiercé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 juillet 2013.

Ce document a fait l'objet d' une modification approuvée le 8 octobre 2015 et d'une

modification simplifiée approuvée le 15 février 2018 .

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) a décidé, par arrêté en date du 2 janvier 2019, d'engager la modification n°2 du PLU de Tiercé avec pour objets :

- 1) de supprimer un périmètre d'attente sur un secteur pour en modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette servitude associée à une zone AU1ms avait été instituée dans son PLU dans l'attente de projet sur ce secteur de centre bourg. Le projet nécessite une modification du périmètre de la zone AU1ms concernée, une modification de l'OAP « Bourg Joly » et un ajustement des règles de la zone AU,
- 2) d'apporter des ajustements et des éclaircissements aux règlements graphiques et écrits du PLU,
- 3) de procéder à un ajustement de zonage d'une partie des zones Uyard/Uyarti en zone UB/Ubi.

En l'espèce, le présent projet est soumis à une enquête publique.

Le dossier de déclaration du projet est également soumis à l'examen de l'autorité environnementale et à l'examen conjoint par les personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

III – Présentation des projets

3.1) La commune de Tiercé

La commune de Tiercé est située au Nord du département de Maine et Loire à 21 km d'Angers et fait partie de la **Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe** (CCALS) depuis le 1^{er} Janvier 2017.

La CCALS est issue de la fusion des communautés de communes Loir et Sarthe (Tiercé), du Loir (Seiches-sur-le-Loir) et des Portes de l'Anjou (Durtal). Le siège est à Tiercé.

La CCALS compte près de 27 000 habitants répartis dans 17 communes. Elle est la plus

petite communauté de communes du département. Les élus, en plus des compétences imposées par la loi ont choisi de conserver les champs d'actions exercés historiquement

par les anciennes intercommunalités : Assainissement, Maisons de services au public, Petite enfance, Enfance et Jeunesse.

La commune de Tiercé dépendait du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou. Depuis le 1^{er} janvier 2017 et la disparition de la structure porteuse du SCoT, la commune est considérée en zone blanche (article L. 142-4 du code de l'urbanisme).

La CCALS est intégrée au Pôle métropolitain Loire Angers et la commune de Tiercé se retrouvera soumise à son SCoT quand celui-ci sera applicable, normalement en 2023.

La commune de Tiercé proprement dite couvre une superficie de 3370 ha. Arrosée à l'ouest par la Sarthe et à l'est par le Loir, Tiercé a une vocation essentiellement agricole axée sur l'élevage dans les Basses Vallées Angevines et l'horticulture qui s'est bien développée sur ce territoire constituant une activité économique importante.

A la croisée des départementales D52 (entre Angers distant de 21km et Chateauneuf sur Sarthe à 9km) et D74 (entre le Lion d'Angers à 17km et Seiches à 11km), Tiercé enregistre depuis 1975 une constante progression de sa population grâce à sa facilité d'accès à Angers (route et train) et à la volonté de la municipalité de favoriser l'accès à la propriété en maison individuelle (opération des Tardivières en 2005).

La volonté de développer les équipements, les zones d'activités, la présence de commerces nombreux et variés et enfin le choix stratégique de garder le supermarché en centre bourg ont aussi contribué à cette évolution.

Tiercé comptait 4349 habitants au recensement de 2016. Sa densité moyenne est de 128 habitants/km², supérieure à la densité du Maine et Loire (112hab/km²).

Sur le plan environnemental, la commune de Tiercé est concernée par la ZNIEFF des « Basses Vallées Angevines » et est inscrite comme site NATURA 2000 pour les Basses Vallées Angevines aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » pour la Sarthe qui longe la limite Ouest du territoire communal.

3.2) Objectifs recherchés par la procédure de modification du PLU

La procédure de modification n°2 du PLU de Tiercé comporte trois points.

3.2.1) Suppression de la servitude d'attente de projet et intégration d'un projet d'aménagement global sur le même secteur

Ce point poursuit un triple objectif :

- Mettre officiellement un terme à la servitude d'attente dont l'effet à cessé normalement depuis le 4 juillet 2018,
- Redéfinir le périmètre de la zone concernée,
- Ecrire de nouvelles règles pour initier le projet d'aménagement global de la ZAC du Bourg Joly.

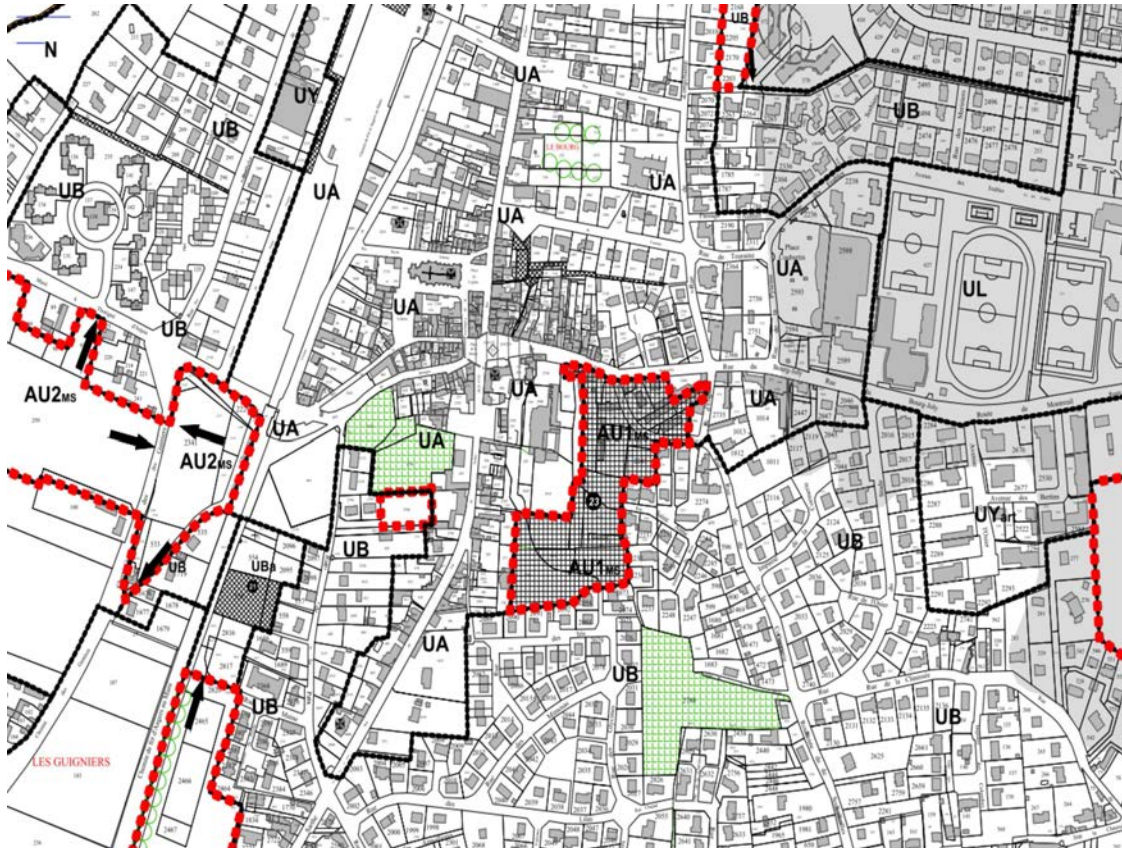
Pour mettre un terme à la servitude d'attente, la commune de Tiercé se réfère à l'article L. 151-41-5° du Code de l'urbanisme (ancien article L.123-2a du code de l'urbanisme) :

Cet article permet d'instaurer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. »

Cette suppression doit permettre d'intégrer au PLU modifié le projet de ZAC du Bourg Joly avec :

- une nouvelle délimitation du périmètre de la zone AU1ms,
- la modification de l'OAP1 zone de centre ville sur une surface de 2,2ha dénommée OAP du « Bourg Joly » ,
- l'ajustement du règlement associé à la zone AU.

la localisation du projet



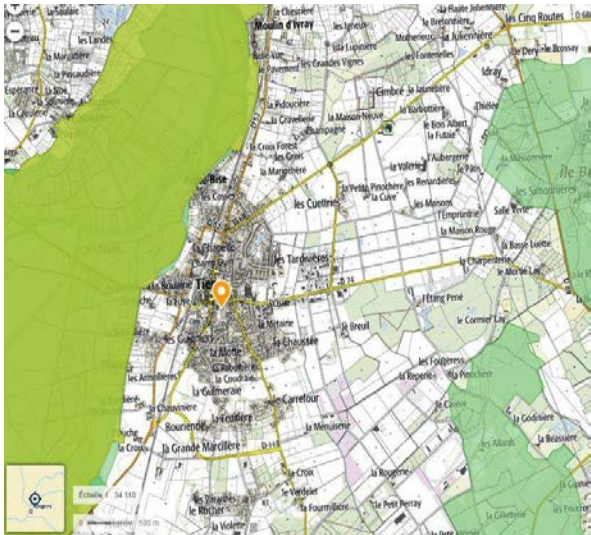
le contexte environnemental

La commune héberge plusieurs zones naturelles protégées :

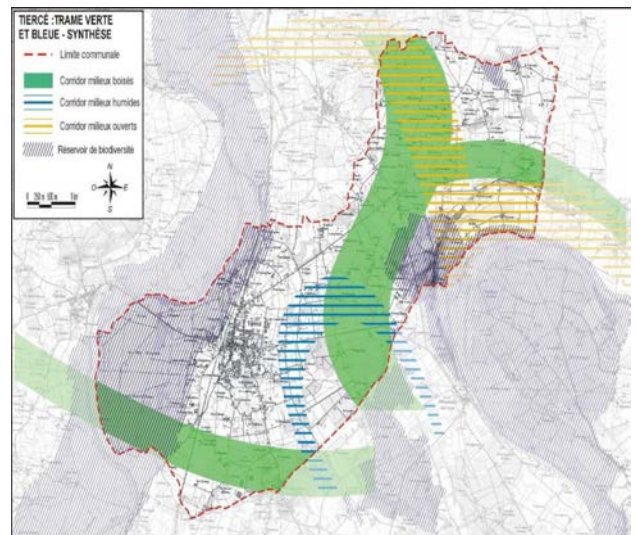
- ZNIEFF de type 1 des Basses Vallées Angevines- prairies alluviales de la Mayenne, de la Sarthe et du loir,
- ZNIEFF de type 2 des Basses Vallées Angevines ,
- Site NATURA 2000 des Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette : Directive Habitats,
- Site NATURA 2000 des Basses Vallées Angevines et prairies de la Baumette : Directive oiseaux.

Ces quatre zones (colorisées en vert sur le schéma ci dessous) se recourent sur le territoire de Tiercé et la vallée de la Sarthe.
Le périmètre de projet associé à la servitude est distant de 700 mètres de ces différentes zones.

Une étude trame verte et bleue (TVB) a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2013) dont la cartographie ci-dessous visualise les enjeux.
S'agissant d'une opération de renouvellement urbain, le périmètre de projet est situé au cœur de bourg de Tiercé où aucun corridor ou réservoir de biodiversité de la TVB, aucune zone humide n'ont été identifiés.



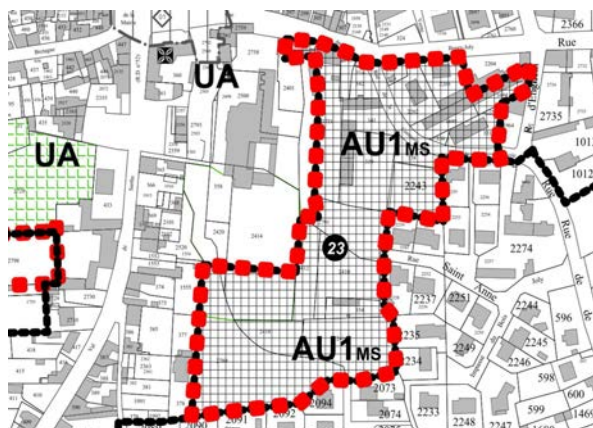
zones naturelles protégées (en vert)



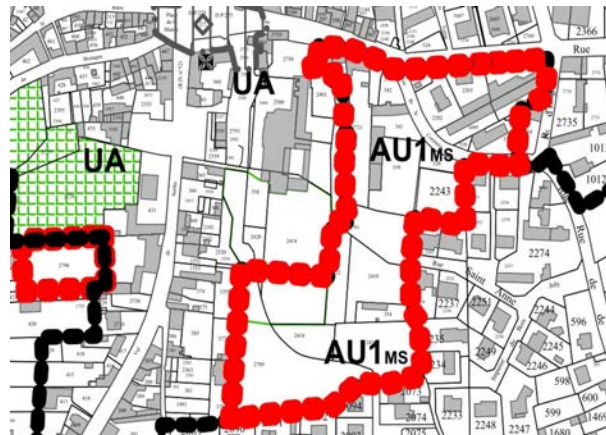
trame verte et bleue

Aucun enjeu environnemental particulier n'est donc identifié sur le secteur de projet.

le plan de zonage du PLU de Tiercé : modification du périmètre de la zone AU1ms



Périmètre de la zone AU1ms avant modification



Périmètre de la zone AU1ms après modification

Le périmètre définitif de la zone AU1ms est ajustée en intégrant la parcelle 2204.

la modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Bourg Joly »

Recouvrant la zone AU1ms, l’OAP1 « Bourg Joly » définit les choix d’aménagement faits pour la mise en œuvre du projet de ZAC afin de valoriser, densifier et revitaliser ce secteur.

Ces orientations se veulent conforter les orientations du PADD du PLU de Tiercé.

Après modification, le programme prévoit :

- un développement de l’offre commerciale volontairement situé au niveau des rez-de-chaussée des immeubles et en raccord avec la rue du Bourg Joly. Environ 800 m² d’espaces marchands et bureaux sont envisagés et doivent favoriser des installations nouvelles mais aussi permettre le repositionnement de certains commerces et d’activités déjà existants.
- une diversification de l’offre en logements pour accueillir de nouvelles populations à proximité des services et équipements. Environ 100 logements (collectifs et individuels) sont prévus dont environ 30 logements locatifs sociaux à destination des seniors.
- la création de nouveaux stationnements, avec notamment celle d’un nouveau parking public en bordure de la rue du Bourg Joly et la création de places de stationnement correspondant aux nouveaux logements.

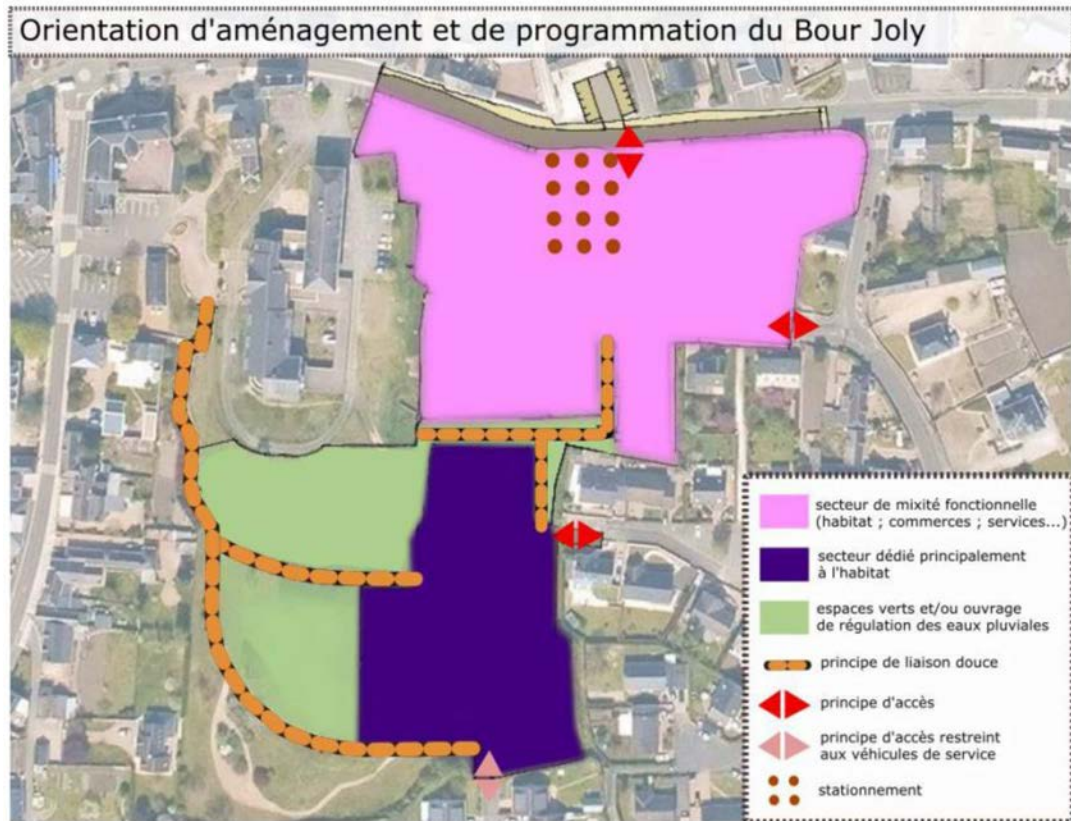
- le développement des déplacements doux en prolongeant et en améliorant les

cheminements existants, notamment l'accessibilité depuis le Sud vers le centre bourg.

- l'aménagement du parc Sainte-Anne pour le conforter comme « poumon vert » au cœur de bourg. L'ambition est que futur quartier s'ouvre sur le parc Saint-Anne, rénové et aménagé comme espace public, lieu de vie et de rencontre .

Tiercé (49) – Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation



11

Ajustement du règlement de la zone AU

Les modifications apportées au règlement concernent :

- article AU 2 : occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Les dispositions applicables au périmètre concerné par la servitude de limitation des constructions qui sont supprimées.

11

- article AU 3-2 : voirie

L'ambition est une optimisation de l'usage du foncier, le développement de la pratique

de la marche et du vélo, la mise en œuvre d'espace public qualitatif.

Les voies en impasse de plus de 60 mètres seules seront aménagées dans leurs parties terminales pour les véhicules de service public et de sécurité.

Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur conception des liaisons douces continues et sécurisées.

- article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- article AU 10 : Hauteurs des constructions

Limitée à 12 m à l'égout . Cette modification a pour but d'optimiser l'usage du foncier et d'accroître la densité de logements au cœur de bourg.

- article AU 11 : aspect extérieur des constructions *en zinc ou en bac acier à finition à joint debout*

Cette nouvelle rédaction doit permettre la mise en œuvre des options architecturales de la ZAC du « Bourg Joly » et des programmes de construction faisant appel à des matériaux de couvertures variés. Il s'agit donc de permettre une expression architecturale contemporaine.

- article AU 12 : stationnement

Il s'agit de définir les règles et possibilité de stationnement en cohérence avec le projet de parking, d'implantation de commerces et nouveaux logements et ainsi mieux maîtriser et optimiser les emprises foncières dédiées.

3.2.2) La clarification de l'écriture de certaines règles

Deux objectifs sont poursuivis sur ce point :

-1) Préciser, tout en conservant un niveau équivalent d'encadrement les articles relatifs aux règles de clôtures, de hauteurs de constructions et de limites séparatives,

- 2) Rectifier une erreur matérielle liée à un oubli.

Le règlement du PLU est modifié à trois niveaux :

- *Articles U 11-3 des zones urbaines: Clôtures*

L'article U 11-3 des zones urbaines régit les clôtures.

La modification a pour objet d'identifier clairement les clôtures interdites et de permettre une hauteur de clôtures plus importante pour les zones de stockage extérieur au sein de la zone UY.

- *Article U 10 des zones UL, ULi, UY, UYi, UYart et UYart: hauteur des constructions*

Pour ces zones, les règles de hauteur des constructions fixées dans le règlement ne correspondent pas aux constructions qu'on doit principalement y trouver avec des toits plats associés à des activités économiques ou des équipements publics. Plus simple et plus cohérent, le règlement modifié précisera que pour les zones UL, ULi, UY, UYi, UYt, UYart et UYarti, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux.

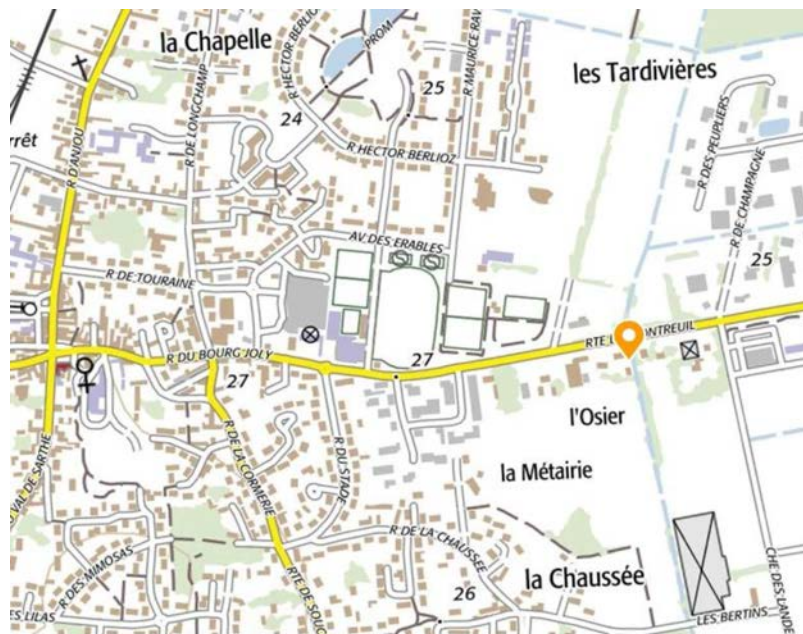
- Article U 6-U 7-U 10 et U 12: rectification d'une erreur matérielle par l' intégration de la zone UBt

Les articles U 6, U 7, U 10 et U 12 ne mentionne pas la zone UBt. Il s'agit d'une erreur matérielle .

Il sera donc fait mention dans le règlement modifié de la zone UBt au sein des articles U 6, U 7, U 10 et U 12, à la suite des phrases mentionnant les différentes zones UB.

3.2.3) Ajustement du zonage : classement en zone UB/Ubi d'une partie des zones UYart/UYarti

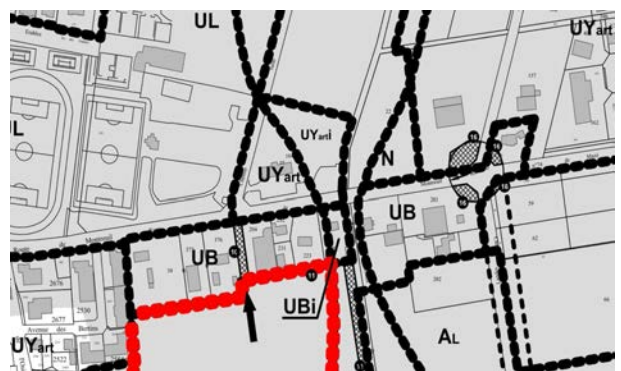
L'objectif poursuivi est de prendre en compte le caractère mixte constaté dans une partie des zones UYart/UYarti où s'imbriquent des activités et des maisons d'habitation. Le zonage du PLU est à modifier, ces zones UYart/UYarti seraient reclassées respectivement en zone UB/UBi.



localisation du zonage concerné



partie du zonage concerné (colorisé en orange)
avant modification



zonage après modification

La zone UYart correspond à une zone urbaine d'activités à dominante artisanale et commerciale dont une partie est concernée par la zone inondable liée au ruisseau de la Grande Boire (UYarti).

Dans la partie colorisée en orange, s'imbriquent des activités artisanales ou commerciales et des maisons d'habitation.

Prenant en compte les usages et l'occupation du sol constatés aujourd'hui (caractère mixte activités habitat), le zonage du PLU est modifié. Les zones UYart/UYarti sont reclassées respectivement en zone UB/UBi.

Cette modification permettra aux habitations concernées d'admettre des extensions et des annexes de la même manière que pour celles déjà situées en zone UB/UBi, dans le respect des dispositions du règlement.

Ce changement de zonage doit permettre d'assurer le développement des activités existantes dans un rapport de compatibilité avec l'habitat (règlement de la zone UB/UBi). Il s'agit d'orienter l'évolution et la mutation d'une zone urbaine de transition située entre le bourg et les zones d'activités, marquée par une mixité fonctionnelle.

IV - Le dossier mis à l'enquête

4.1 Composition

Le dossier mis à l'enquête publique comprend :

- Un sous dossier regroupant les pièces administratives relatives à la révision n°2 du PLU de Tiercé.

Ce sous dossier comprend :

1/ la décision E19000075/44 en date du 12/04/2019 du TA de Nantes.

2/ l'arrêté communautaire n°2019-01 de la CCLAS prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Tiercé.

3/ l'arrêté municipal en date du 15 mai 2019 prescrivant l'enquête publique.

4/ l'avis de la Chambre d'Agriculture du Maine et Loire en date du 28 mars 2019.

5/ l'avis du Conseil départemental de Maine et Loire en date du 2 avril 2019.

6/ l'avis du Conseil régional des Pays de la Loire en date du 10 avril 2019.

7/ la décision de la MRAe en date du 22 mars 2019.

- Une note de présentation du projet développant les deux points de modification du PLU de Tiercé

- Un sous dossier détaillant l'OAP du Bourg Joly

Ce sous dossier comprend :

1/ une présentation des orientations d'aménagement et de programmation avant modification.

2/ une présentation des orientations d'aménagement et de programmation après modification.

3/ les plans de zonage au 1-2500 avant et après modification.

- Un sous dossier présentant le règlement du PLU pour les zones concernées par la modification

Ce sous dossier comprend :

- 1/ une présentation du règlement avant modification.
- 2/ une présentation du règlement après modification.
- 3/ les plans de zonages au 1/5000 partie ouest et partie centrale avant et après modification.
- 4/ les plans au 1/2500 des zones les Landes, le Rocher, les Simmonières avant et après modification.

4.2 Contenu

4.2.1 Notice de présentation de la modification n°2 du PLU (pièce 1b)

Ce document présente les caractéristique générales et les objets de la modification du PLU de la commune de Tiercé.

Il dresse la procédure réglementaire, localise les zones concernés et décrit sommairement les projets envisagés et les modifications à apporter au PLU (zonage et règlement).

Sont également détaillées les incidences du projet sur l'environnement, les ZNIEFF et la zone Natura 2000.

4.2.2 Orientation d'aménagement et de programmation avant et après modification (pièces 3a et 3b)

Le premier document (avant modification) présente les orientations d'aménagement et de programmation permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il décrit, pour les opérations de construction et d'aménagement mises en œuvre dans les zones concernées, les conditions de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Y sont exposés pour les aspects économie d'énergie, gestion de l'eau , qualité du cadre de vie :

- les principes d'organisation générale que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal,

- les schémas d'organisation à respecter sur chaque zone,
- la programmation de logement à respecter sur chaque zone.

Le second document (après modification) reprend ces principes et intègre l'OAP « Bourg Joly » en pages 10 et 11.

4.2.3 les plans de zonages

Ils localisent et visualisent à des échelles différentes les périmètres des zones concernées avant et après modification du PLU.

4.3 - Les avis formulés sur les projets

4.3.1 Personnes publiques associées (PPA)

La liste des personnes publiques associées contactées figure en annexe 3.

La Chambre d'agriculture de Maine et Loire, le Département de Maine et Loire, la Région Pays de la Loire n'ont pas formulé de remarque particulière.

La Chambre d'agriculture de Maine et Loire et le Département de Maine et Loire ont émis un avis favorable.

4.3.2 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Arguant principalement :

- que le secteur concerné par le projet de modification du PLU de Tiercé est situé à au moins 700m de la ZNIEFF de type 1 des Basses Vallées Angevines et de la ZNIEFF de type 2 des Basses Vallée Angevines prairies alluviales de la Mayenne , de la Sarthe et du Loir comme des sites Natura 2000 du territoire communale.

- que le secteur du projet n'impacte ni corridor ni réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue ni zone humide.

La MRAe considère que le projet de modification² du PLU de Tiercé ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil et décide que le projet de modification² du PLU de Tiercé n'est pas soumis à enquête environnementale (annexe)

V - Dispositions préparatoires à l'ouverture de l'enquête

5.1 Réunion avec l'autorité organisatrice, présentation des projets et visite des lieux

Le commissaire enquêteur a rencontré le mardi 14 mai 2019 à la mairie de Tiercé :

- Monsieur André SEGUIN , maire de Tiercé,
- Madame Denise DAIGUSON, 3eme adjointe en charge du Patrimoine et de l'aménagement urbain,
- Monsieur Dominique EPINARD , directeur général des services de la mairie de Tiercé , Madame Virginie Vignot désignée correspondante du commissaire enquêteur ainsi que les personnels à l'accueil du public,
- Monsieur Guillaume AUGEREAU en charge du dossier de modification n°2 du PLU de Tiercé à la CCALS.

Le projets de modification n°2 du PLU de Tiercé a été expliqué. Monsieur André SEGUIN , maire de Tiercé précise qu'il s'inscrit dans une logique de mise en valeur du centre bourg par une meilleure qualité de services et de vie pour des publics diversifiés, par des conditions d'accès , de stationnement et de travail pour les commerçants et de fait un soutien à l'économie au niveau de la commune. Il veut aussi prendre en compte l'évolution constatée des zones de la partie est du bourg.

Après la réunion en salle du conseil municipal, le commissaire enquêteur et les participants à la réunion, sous la conduite du maire Monsieur André SEGUIN, ont visité le quartier du Bourg Joly et les sites concernés par le projet.

Le commissaire enquêteur s'est rendu une seconde fois sur les lieux notamment pour visiter et appréhender les voies douces déjà existantes, l'imbrication du projet sur les zones riveraines et notamment sur le parc St Anne et la Maison de retraite adjacente.

5.3 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales des journaux locaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest des vendredi 17 mai 2019 et vendredi 7 juin 2019 (annexe 2). Le même avis d'enquête a été affiché pendant toute la durée de celle-ci :

- en mairie sur les panneaux dits « des Arcades »
- sur des panneaux d'affichage implantés spécialement in situ au niveau des garages et de la salle communale rue de la Cormerie , ainsi que à l'entrée de la zone du Bourg Joly rue du Bourg Joly

L'avis d'enquête a également fait l'objet d'une publication sur les panneaux lumineux et le site internet de la ville de Tiercé ainsi que celui de la CCALS.

VI - Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 5 juin au vendredi 5 juillet 2019 à la mairie de Tiercé.

Le dossier d'enquête publique complet pouvait être consulté :

- pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- En ligne à l'adresse électronique suivante : www.ccals.fr/listes/amenagement/

Le public pouvait communiquer ses observations le projet :

- en les consignant sur le registre papier ouvert à cet effet
- en adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- par voie électronique à l'adresse mail suivante : enquetepublique3_ccals@laposte.net

Pour recevoir les observations du public et conformément à l'arrêté municipal n°2019-13 du 15/05/2019, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Tiercé les :

- mercredi 5 juin 2019 de 9h00 à 12h00
- samedi 29 juin 2019 de 9h00 à 12h00
- vendredi 5 juillet 2019 de 9h00 à 12h00

A la demande du commissaire enquêteur, il a été souhaité de prendre connaissance du contenu du projet de l'OAP du Bourg Joly, du statut de propriété des parcelles concernées et des coûts et financements de l'opération.

Ces renseignements ont été fournis durant l'enquête par la société « ALTER public » qui conduit l'étude et la réalisation de l'opération (pièce jointe n°1) et transmis au commissaire enquêteur par la CCALS.

Toutes les conditions matérielles ont été réunies dans les locaux de la mairie pour une consultation satisfaisante des dossiers mis à l'enquête.

A noter cependant que le numéro de téléphone du commissaire enquêteur communiqué au promoteur n'était pas correct. Le bon numéro (06 65 32 90 98) a été corrigé à mi-enquête.

Le commissaire enquêteur remercie :

- Monsieur André SEGUIN, maire
- Messieurs Guillaume AUGEREAU et Florent GIRARD de la CCALS
- Monsieur EPINARD , directeur général des services et les personnels de la mairie

pour leur disponibilité, leur écoute et la qualité de leur accueil.

VII - Clôture de l'enquête et observations recueillies.

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus le vendredi 5 juillet 2019. Le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et emporté le dossier d'enquête.

Cinq (5) observations ont été recueillies sur le registre d'enquête dont deux (2) ont fait l'objet d'un complément épistolaire.

Une observation reçue par mail à la CCALS a été transmise au commissaire enquêteur par Mr Augereau.

Aucun courrier n'a été déposé sur la messagerie dédiée ni n'est parvenu par voie postale au commissaire enquêteur.

Trois (3) contributions sont sans rapport avec l'objet de l'enquête.

Les auteurs ont été invités par le commissaire enquêteur lors de leurs entretiens à se rapprocher des services et des élus en charge de l'urbanisme à la mairie de Tiercé.

S'exprimant comme président du comité de défense des riverains du Quartier des Rondeau , Mr LEBATARD a déposé le 17 juin une contribution écrite.

Elle concerne :

- les formes cubiques des constructions (autorisées dans le nouveau règlement) qui dénoteront dans le paysage car trop différentes de la typicité angevine,
- l'autorisation des constructions en limite de propriété (gêne occasionnée par les ombres portées, entretien et longévité du matériau bois autorisé à l'emploi).

Les contributions de Mr Daniel TOUREAU (parcelle 2074) et de Mme et Mr BOUTREUX (parcelle 2073) concernent l'accès par la rue des Iris aux nouveaux logements du quartier du Bourg Joly et la réservation pour un accès aux seuls véhicules des riverains, des pompiers et des bennes de collecte des ordures ménagères.

Des explications sont attendues car la voie, à leurs avis, est trop étroite pour assurer, dans de bonnes conditions de sécurité, un accès en double sens des voitures ainsi qu'un trottoir de chaque côté.

Un autre point de sécurité est soulevé par Mme Boutreux : l'absence d'éclairage dans le parc St Anne rend sa traversée dangereuse en hiver pour les personnes qui, à pieds ou à vélo, vont et rentrent de la gare. Mme Boutreux souhaite que cet équipement soit prévu dans les aménagements à venir.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer la présidente du Comité Artisanal et Commercial de Tiercé (CATC), Madame Cathy Nantier, pour solliciter son avis écrit sur le projet du Bourg Joly. Rencontre effectuée le 22 juillet 14h30 à Tiercé, demande confirmée par courrier électronique le jour même.

Sa contribution reçue le 27 juillet par courrier électronique figure en pièce jointe n°2.

VIII - Procès-verbal de synthèse

Conformément à la réglementation en vigueur le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse (annexe 5). Ce document a été remis et commenté le vendredi 12 juin 14h à :

- Monsieur André SEGUIN , maire de Tiercé,
- Madame Denise DAIGUSON, 3ème adjointe en charge du Patrimoine et des Aménagements Urbains,
- Madame Nelly MENARD, 4ème adjointe en charge de l'Habitat et de l'Urbanisme,

- Monsieur Florent GIRARD , à la CCALS,
- Monsieur EPINARD , directeur général des services.

Un mémoire en réponse aux questions posées est sollicité dans les 15 jours qui suivent cette remise officielle.

IX - Mémoire en réponse du pétitionnaire.

Reçu par mail le 19 juillet et par courrier avec accusé de réception le 20 juillet, le mémoire en réponse de la Mairie de Tiercé figure en annexe 6.

Fait à Thorigné d'Anjou le 31 juillet 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Michel FOUCHER

Commune de Tiercé
Enquête publique relative à la modification n°2 du PLU

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

| | |
|---|----------------|
| I – Conclusions | <i>page 24</i> |
| I.1 - Les projets et leur contexte | <i>page 24</i> |
| I.2 – Les évolutions du PLU | <i>page 24</i> |
| I.2.1 la suppression de la servitude d'attente et l'intégration du projet du PAG sur le même secteur | |
| Le PAG du Bois Joly | |
| Les nouvelles règles | |
| I.2.2 La clarification de l'écriture de certaines règles | |
| I.2.3 L'ajustement du zonage : classement en zone UB/Ubi d'une partie des zones UYart/UYarti | |
| I.3 - Les enseignements tirés de l'enquête publique. | <i>page 30</i> |
| II - Avis du commissaire-enquêteur | <i>page 30</i> |

I – Conclusions

I.1 Les projets et leur contexte

Le prétexte principal de la modification n°2 du PLU de la commune de Tiercé est la suppression d'une servitude d'attente dont la validité est arrivée à échéance le 4 juillet 2018 pour modifier l'OAP sur ce périmètre et initier l'opération de la ZAC du « Bourg Joly »

S'y greffent deux autres objets :

- la clarification de l'écriture de certaines règles
- l'ajustement du zonage route de Montreuil

I.2 – les évolutions du PLU

I.2.1 la suppression de la servitude d'attente et le projet d'aménagement du Bourg Joly sur le même secteur

Le projet de la commune de Tiercé de développer et de dynamiser son centre-bourg en réalisant une opération de renouvellement urbain est ancien : les premières réflexions liées au projet ont commencé en 2011.

La présente modification doit permettre effectivement de rentrer dans une phase active dès 2020 avec un phasage des travaux et une première tranche dans la partie sud des 2.2 hectares.

Le site est délimité :

- au Nord, par la rue du Bourg Joly,
- à l'Est et au Sud par des quartiers résidentiels,
- à l'Ouest, par la maison de retraite et le parc St Anne.

Le commissaire enquêteur constate en effet que, pour ce sujet, le secteur de l'enquête se compose principalement d'une prairie enherbée, d'espaces verts publics sous utilisés, de jardins privés pour la plupart régulièrement entretenus, des maisons et de l'habitat anciens pour certains vétustes et non utilisés, de voiries, de parkings et d'espaces non bâtis inutilisés.

Vues dans l'état actuel des habitats, voiries , stationnements et espaces verts



Liaisons douces existantes



à l'est de la zone



vers le centre ville



vers le centre ville



à l'ouest de la zone

On peut donc facilement accorder à ce projet une réelle probabilité de revalorisation de cette partie du centre-bourg. Densification et dynamisation de l'activité et de la vie sont vraisemblables lorsque le quartier sera rénové.

Ces résultats seront certainement en grande partie acquis par le renouvellement et la diversification de l'habitat, la promotion et la gestion de différents modes de déplacement, par de nouveaux espaces publics confortant le maillage des continuités douces existantes, et par le développement de l'offre de commerces et services en rez-de-chaussée.

L'étude du projet élaboré par ALTER agissant dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement et transmis par la CCALS démontre que l'on est bien en cohérence avec les objectifs recherchés. S'y retrouvent aussi la justification de la clarification de certaines règles (cf 1.2.2).

En effet le programme prévoit :

- pour les logements, une diversité des types d'habitat (appartements en collectifs, maisons en duplex, résidence senior, logements individuels en maisons groupées ou en maisons en lot libre, pour un total d'environ 100 logements.

Au regard de l'article 55 de la loi SRU, le programme devait comporter un minimum de 20 % de logements sociaux. Avec 30 logements sociaux, le programme de logements sociaux dépasse les obligations prévues.

Résidence et logements locatifs sociaux à destination des seniors sont pertinents en raison de la proximité de la Maison de retraite St Anne et des possibilités d'organiser et de mutualiser des services à la personnes comme le portage des repas ou d'autres services périphériques proches (laboratoire d'analyses médicales).

L'ex SCoT du Pays des Vallées d'Anjou fixait dans ses prescriptions et recommandations une densité minimale de 20 logements / ha. Sans vouloir présager de ce que préconisera le futur SCot du Pôle Métropolitain Loire Angers quand celui-ci sera applicable, il est probable que avec 100 logements prévus sur 2,2 ha, les obligations futures soient également satisfaites.

- une offre de stationnements variés (privatif et public) avec la création d'une nouvelle place publique (le tout pour environ 215 places) :

- une extension des linéaires de façade commerciale pour accueillir en rez-de-chaussée nouveaux commerces et services, bureaux ou activités en étage.
- un aménagement du Parc St Anne le confortant en espace de loisir et de jeux participant à l'animation du nouveau quartier mais également avec une fonction écologique pour la gestion des eaux pluviales et un rôle de respiration verte qui gèrera la transition entre les immeubles collectifs et les maisons de la ville.

Conséquences environnementales

Le projet n'aura pas à priori d'incidences notables sur l'environnement du secteur considéré ni sur les zones ZNIEFF et NATURA 2000 voisines car :

- sa situation en centre la ville fait que le projet ne présente pas d'enjeux forts sur l'aspect faune/flore.
- aucune zone humide n'est présente sur le site et le projet se positionne hors zone inondable. Les eaux pluviales s'écouleront via le réseau d'assainissement communal.
- pas d'impacts non plus sur les espaces agricoles

Enfin le projet se positionne hors périmètres de protection réglementaires et inventaires.

Documents d'urbanisme, procédures et financement

L'ensemble des démarches et des procédures a été réalisé en l'état des textes en vigueur. Elles sont mentionnés page 6 de la pièce jointe n°1.

Le budget total de l'opération s'élève à 4 418 000 € et est présenté en équilibre (voir pièce jointe n°1 page 17).

L'ensemble des acquisitions, les travaux et les opérations de promotions et de commercialisation sont confiés à la société ALTER . Les acquisitions sont terminées et la collectivité s'est rendue propriétaire de la totalité du foncier concerné par la zone à aménager (voir mémoire en réponse page 2 annexe 5).

Le commissaire enquêteur se doit d'évoquer le cas de Mr Jean Cotteverte , dont l'acquisition de la propriété, située en un point stratégique du dispositif (voir plan des acquisitions mémoire en réponse page 3 annexe 5), a nécessité une procédure de déclaration d'utilité publique concluant à son expropriation. Cependant, pour des raisons personnelles d'ordre sentimental, ce dernier refuse de quitter les lieux.

La collectivité, dans un soucis d'humanité partagé par le commissaire enquêteur, envisage difficilement procéder dans l'immédiat à cette expulsion. Le démarrage des travaux prévus en 2020 épargne cette zone.

I.2.2 La clarification de l'écriture de certaines règles

C'est un point conséquent au prétexte principal de la modification du PLU.

Le commissaire enquêteur identifie bien la volonté d'inscrire le projet dans une dynamique de développement et d'aménagement durable que l'on retrouve dans le parti pris architectural du PLU. Sont appliquées les prescriptions de l'ADEME en vue de maîtriser les consommations d'énergie et valoriser les apports solaires passifs afin de lutter contre le réchauffement climatique avec le soucis de préserver la biodiversité et de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'intégration du programme du Bourg Joly dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement existant est cohérente avec les objectifs poursuivis.

La nouvelle rédaction permet effectivement la mise en œuvre du programmes de la ZAC du « Bourg Joly » avec des options de constructions autorisant une expression architecturale contemporaine et laissant la possibilité de faire appel à des matériaux variés.

L'étude du projet élaboré par ALTER agissant dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement et transmis par la CCALS s'inscrit bien dans cette cohérence avec les objectifs recherchés .

I.2.3 L'ajustement des zonages

Il apparaît judicieux de profiter de la dynamique de cette révision du PLU pour adapter autant que de besoin les zonages existants aux vues des évolutions constatées et en cohérence avec les objectifs de développement de la commune.



constat de la coexistence artisanat et habitat sur la zone à reclasser

I.3 - Les enseignements tirés de l'enquête publique.

Des entretiens à l'occasion des permanences, il ressort que le projet datant de 2011, a été largement évoqué, expliqué et qu'il est maintenant globalement accepté, partagé et attendu des habitants de Tiercé même si l'implication du Comité Artisanal et Commercial de Tiercé nécessite d'être conforter.

Un début prochain des travaux est espéré et ceux ci devraient démarrer en 2020.

II - Avis du commissaire-enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des points concernés par cette modification n°2 du PLU de Tiercé

- la suppression d'une servitude d'attente de projet, l'intégration d'un projet d'aménagement global sur ce même secteur pour la réalisation de l' OAP du Bourg Joly et l'évolution du classement des zones associées,
- la clarification de l'écriture de certaines règles,
- l'ajustement demandé de zonages.

Compte tenu des faits et arguments développés précédemment et au vu des éléments suivants :

- le dossier d'enquête complet et conforme à la réglementation,
- les observations du public pendant l'enquête,
- les questions posées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse,
- les précisions apportées dans le mémoire en réponse de la CCALS.

Tenant compte :

- des visites effectuées sur le site,
- du déroulement de l'enquête publique,
- des échanges avec les élus de Tiercé,

- de l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale,
- des avis des PPA.

J' estime :

- que ce projet tient compte de l'évolution de la démographie et l'activité économique de Tiercé et donc des besoins à venir en logements, commerces et services,
- que les aménagements de la ZAC du Bourg Joly contribueront à répondre à ces besoins et valoriseront bien un quartier au potentiel jusqu'alors sous exploité,
- que la collectivité, s'étant rendu progressivement propriétaire du foncier, a préparé de longue date et financé cette opération, et de ce fait acquis a l'adhésion de la population et des commerçants,
- que les partis pris architecturaux et les aménagements retenus vont dans le sens des économies d'énergie et de l'amélioration du bilan carbone,
- que le projet est sans impact notoire sur l'environnement et la biodiversité,
- que les différentes modifications envisagées du PLU sont cohérentes avec le projet global,
- que les inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique ont été globalement levées.

Je recommande :

- de prendre en compte le patrimoine végétal existant en préservant le plus possible les végétaux d'âge existant pour une intégration optimale du projet.

Et en conclusion, je considère que la modification n°2 du PLU de Tiercé relève de l'intérêt général et j'émet un avis favorable à la réalisation de cette opération.

Fait à Thorigné d'Anjou le 30 juillet 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Michel FOUCHER

annexes

- 1 – Arrêté communautaire n°2019-01 du 2 janvier 2019
- 2 – Extraits « annonces légales »
- 3 – Liste des PPA contactées
- 4 – Avis de la MRAe
- 5 – Procès-verbal de synthèse
- 6 – Mémoire en réponse

pièces jointes

1 – Quartier du Bois Joly à Tiercé . Compte rendu à la collectivité au 31/12/2018

2 – Contribution postérieure à l'enquête de la présidente du Comité Artisanal et Commercial de Tiercé (CACT) Mme Cathy NANTIER

