

Département de Maine-et-Loire

Commune de Jarzé-Village

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE à la DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
relative à l'urbanisation du secteur des Argoults à Jarzé
emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

du 22 février au 25 mars 2016

Délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2015
Arrêté Préfectoral DIDD/ICPE-PP/2016 n°19 du 25 janvier 2016



CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision E15000346/44 du 7 janvier 2016

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Relatives à

L'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'aménagement du nouveau quartier à vocation d'habitat sur le secteur de Bellevue - Les Argoults, localisé au sud du bourg de la commune de Jarzé, dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Elle emportera la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Elle est concomitante à l'enquête parcellaire sur le même secteur, enquête qui a fait l'objet du même Avis d'Enquêtes.

Présentation du projet

La commune de Jarzé a décidé l'aménagement du projet de ZAC avec un programme global d'environ 160 logements sur 10 hectares qui se réalisera en 2 phases opérationnelles : le secteur des Argoults objet de la DUP, constitue la première tranche, à l'est, sur 5,17 ha où la construction de 83 logements est prévue sous une dizaine d'années. La deuxième tranche, celle de Bellevue à l'ouest de la ZAC, se réalisera à un horizon plus lointain.

La ZAC Bellevue/Les Argoults s'inscrit au sud du bourg dans la continuité du tissu urbain de Jarzé. L'opération projetée sur le secteur des Argoults prévoit une mixité des formes urbaines en conjuguant habitat individuel pur, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire. La mixité sociale sera assurée par la création de logements locatifs sociaux et de logements en accessions aidées.

Les objectifs recherchés par la commune de Jarzé qui a signé avec la SODEMEL un contrat de concession dès 2014, sont de maintenir une croissance régulière et maîtrisée de la population de la commune et d'offrir une offre diversifiée de logements répondant aux évolutions des modes de vie, des structures familiales, du vieillissement et de la mobilité des personnes.

Après une stagnation démographique jusqu'à 2006, la commune depuis connaît un rebond significatif dont le moteur est le solde migratoire (arrivée de population) toujours positif qui commence à influencer le solde naturel (augmentation des naissances). Des indices de rajeunissement de la population sont évidents : le nombre croissant d'enfants scolarisés en maternelle et primaire, l'indice de jeunesse en augmentation, l'indice d'activité.

La commune de Jarzé, située entre les polarités de la Communauté de Communes du Loir et la Communauté d'Agglomération d'Angers, peut bénéficier des possibilités économiques environnantes et accueillir ainsi des populations jeunes et dynamiques ayant le désir de

« s'expatrier » pour une meilleure qualité de vie, devenir propriétaires et être proches des zones d'activité. Le taux de chômage y est plus bas que la moyenne nationale.

Le parc de logements y a beaucoup augmenté également depuis 1999 mais il est caractérisé par une insuffisance de l'offre en logements de petite et moyenne taille et par une majorité de propriétaires occupants.

L'urbanisation prévue du secteur des Argoults peut bénéficier des infrastructures que possède déjà la commune : les installations sportives, la station d'assainissement, la présence de tous les réseaux, les écoles, garderie et crèche, la salle de cinéma-théâtre, les axes routiers structurants, la liaison Anjou Bus... L'apport de populations nouvelles ne peut que conforter la pérennité des équipements publics et celle des services privés de proximité.

Sur le plan environnemental, le site des Argoults en limite SE du bourg constitue un espace ouvert à dominante agricole et la substitution d'un quartier d'habitat à un espace agricole ne peut pas se passer d'effets sur le paysage. Pourtant, la diversité des milieux naturels y est globalement faible. Aucune mesure d'inventaire ou de protection ne s'applique sur ce secteur.

Le site du projet interfère cependant avec les périmètres de protection de monuments historiques de l'église et du château. Il interfère aussi avec le périmètre de protection de captage d'eau potable.

Ainsi, les principaux enjeux environnementaux et de santé humaine sont bien identifiés : l'enjeu paysager est mis en valeur, il est prégnant car accentué par la situation du projet de ZAC en entrée de ville. La zone humide est identifiée et sera reconstituée, la qualité des eaux superficielles et souterraines sera protégée par un système d'assainissement pluvial que sont les deux bassins de rétention situés à l'est et au centre du site, le captage d'eau potable sera protégé également par des règles spécifiques.

Sur le plan humain, je peux ajouter que trois agriculteurs, en tant que locataires, exploitent actuellement les parcelles agricoles du futur secteur urbanisé et ils devront travailler en d'autres lieux dès la maîtrise foncière réalisée et avant le passage des services de la DRAC. Les conséquences de cette éviction agricole seront indemnisées par des mesures compensatoires conformément aux dispositions du Code rural. La compensation financière pourrait prévaloir car les disponibilités foncières se font rares sur et autour de Jarzé.

La procédure d'enquête

Par décision n° E15000346/44 en date du 7 janvier 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes et sur demande de Madame la Préfète de Maine-et-Loire enregistrée le 28 décembre 2015, j'ai été désignée comme commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel BONDIS a été désigné comme suppléant, pour procéder sur le territoire de la commune de Jarzé Villages à l'enquête publique ayant pour objets la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire relatives à l'urbanisation du secteur des Argoults à Jarzé emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 février au 25 mars 2016 en mairie de Jarzé Villages, conformément aux termes de l'arrêté préfectoral DIDD/ICPE-PP/2016 n°19 en date du 25 janvier 2016 qui en fixait les modalités d'organisation.

La publicité a été bien faite :

- par voie de presse en rubrique «Annonces Légales» : le Courrier de l'Ouest et Ouest France ont publié l'avis d'enquête mis au point avec le service de la préfecture. Il y a eu 2 parutions dans

chacun des 2 journaux, les jeudi 4 février 2016 et samedi 27 février 2016 dans les délais des 15 jours avant et celui des 8 jours après le début de l'enquête.

- par affichage de l'avis d'enquêtes : l'Avis des Enquêtes Publiques, Urbanisation du secteur des Argoults à Jarzé Villages, a été affiché dès le 4 février 2016 dans le panneau municipal apposé à l'extérieur sur le mur de la mairie et dans l'accueil de la mairie.

L'affiche réglementaire mentionnée à l'article R.123-11 du code de l'environnement et aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 a été posée, en accord avec la SODEMEL, en 3 emplacements, à chaque coin sud du terrain des Argoults sur le chemin rural de Bellevue au Temple et au coin NO de la parcelle 13 près des habitations en bordure du chemin rural de Jarzé. J'ai procédé au contrôle de ces affichages le matin du 22 février 2016 et me suis assurée de la pérennité de ces affichages à chacune de mes permanences. J'ai remarqué et signalé en mairie, le 15 mars que le panneau, chemin de Bellevue avait souffert de la tempête. Remis en place, l'affiche était dégradée lors du contrôle du 25 mars. Les autres panneaux étaient restés en place et en bon état.

- par le site officiel Internet de la Préfecture du Maine-et-Loire.

Le dossier d'enquête était complet, de lecture aisée, avec toutes les pièces prévues dans les textes réglementaires comme je l'ai indiqué dans le rapport. Registre et dossier sont restés à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, soit du 22 février au 25 mars 2016.

J'ai tenu quatre permanences aux heures et dates prévues par l'arrêté dans la salle du Conseil de la mairie de Jarzé Village facilement accessible et dûment signalée. Le public a eu toutes facilités pour s'exprimer : par observations portées sur le registre, par courriers joints. J'ai rédigé le Procès Verbal de Synthèse rendant compte du déroulement de l'enquête et des observations recueillies, complétées par les miennes et je l'ai remis à la SODEMEL, en ses bureaux le vendredi 1^{er} avril 2016, soit dans les 8 jours après la clôture de l'enquête. J'ai reçu le Mémoire en réponse signé le 12 avril 2016 par Monsieur Ballarini, Directeur Général de la SODEMEL, dans les 15 jours suivant la remise du PVS.

Au cours de cette enquête, j'ai reçu 5 visiteurs portant 1 seule observation sur le registre réservé à la DUP. Ils étaient propriétaires et leurs observations ont été écrites dans le registre de l'enquête parcellaire. Ce chiffre de participation est faible mais il faut rappeler que le projet a fait l'objet d'une consultation antérieure pour tout public, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, ouverte par délibération du Conseil municipal, en date du 11/07/2011 et close le 12 novembre 2013 par délibération du Conseil Municipal .

L'extrait de cette délibération a fait le bilan de la concertation préalable, approuvée par le Conseil Municipal. On la retrouve dans la partie Annexes (n°9) du dossier d'enquête DUP. Je peux retenir que des adaptations ont été faites au niveau du périmètre par rapport à des problématiques riveraines. **Un sentiment général d'adhésion s'est fait sentir par rapport aux principes de mixité d'habitat et de mixité sociale, ainsi que pour l'implantation des constructions et le traitement paysager.**

Ainsi il ne m'apparaît rien qui puisse remettre en cause la procédure ou le déroulement de cette enquête de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Jarzé Villages, enquête en tous points conforme à l'arrêté préfectoral DIDD/ICPE^PP/2016 n°19 et aux textes en vigueur.

Le caractère d'utilité publique du projet

Ce projet a-t-il un caractère d'utilité publique pour justifier cette procédure ? Le projet pour être réalisé nécessitant la pleine maîtrise foncière, la DUP est-elle nécessaire pour acquérir les terrains ? Ce sont des problématiques auxquelles il faut répondre en faisant le bilan des aspects positifs et négatifs et commencer par revenir pour les points positifs sur :

→ Le dynamisme démographique de la commune et ses retombées sur le logement.

Entre 2008 et 2016, la population a augmenté de 274 habitants, entre 2012 et septembre 2014, 44 permis de construire ont été déposés. **Par rapport à ce constat, le projet d'aménagement de la tranche 1, objet de la DUP, du dossier ZAC qui prévoit de construire pour les 10 prochaines années, 83 logements, soit une moyenne de 8 logements par an, apparaît cohérent et non démesuré.**

Certes, d'après les services municipaux, il n'y a pas de logements vacants neufs ou de construction récente encore disponibles sur la commune et les terrains disponibles sont très rares. Mais il est également vrai qu'une quinzaine de maisons sont à vendre sur la commune, en habitat ancien et récent, constituant une offre complémentaire de logements. En 2015, seulement 2 permis de construire pour constructions neuves ont été déposés et l'absence de permis en 2016 laisse à penser qu'il y a un léger ralentissement.

C'est pourquoi, prévoir à moyen et long terme, le développement raisonné de l'urbanisation est utile d'autant plus que le dimensionnement du projet sur le secteur des Argoults et plus largement sur la ZAC est adapté au rythme de commercialisation attendu pour les 10 et 20 prochaines années sur la commune de Jarzé Villages.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de la ZAC doit être compatible avec les documents cadres que sont le Scot en particulier. Celui du Pays Loire Angers approuvé en 2011 définit en matière d'habitat, des grands objectifs qui passent par la maîtrise et l'optimisation des extensions urbaines, par la diversification de l'offre d'habitat pour une meilleure cohésion sociale, par des objectifs de production annuelle de logements répartis entre communes de et hors polarités.

Le projet du futur quartier se conforme à ces principes en fixant une densité de 16 logements à l'hectare. L'opération est prévue dans la continuité du milieu urbain existant, dans le respect du paysage naturel, avec la proximité des équipements publics et l'accessibilité au bourg en mode doux via la rue des Argoults.

Ainsi, la présente demande de DUP est un élément de réponse aux objectifs et orientations poursuivis au travers du SCOT du Pays Loire-Angers.

En tenant compte de la création de la commune nouvelle de Jarzé Village et des projets qui sont en cours ou encore à l'étude sur Beauvau, Chaumont d'Anjou, et Lué-en-Baugeois, je peux ajouter **qu'il n'y a pas d'impacts cumulés notables** compte tenu de leur nature et de leur éloignement. Les impacts positifs en matière de pérennisation des équipements et services publics, notamment scolaires, sont par contre soulignés. Pour ces raisons, le projet du secteur des Argoults en termes de logements, apparaît comme justifié dans son contexte local et communautaire.

Les personnes publiques associées (réunion du 9 septembre 2015) n'ont formulé aucune opposition sur le projet, **l'avis favorable a été unanime** de la part des présents et des absents excusés. Des remarques cependant ont été faites notamment sur le captage des Ferriers, le suivi de la qualité de l'air, sur le bruit, sur l'emplacement des logements sociaux et leurs parkings.

L'Autorité environnementale de l'Etat considère que l'analyse du projet dans l'étude d'impact a été bien faite, structurée et illustrée, accessible et que les enjeux environnementaux ont été bien cernés et hiérarchisés, ainsi que leurs mesures d'évitement et de compensation. L'intégration paysagère doit rester un point de vigilance.

→ Si l'on recherche les inconvénients de la DUP,

Il faut d'abord reconnaître que 10 hectares de terres agricoles ne seront plus cultivés. **C'est donc un prélèvement foncier agricole, visible dans le paysage mais aussi une perte de production et de revenus** qu'il faut indemniser auprès des propriétaires concernés et auprès des agriculteurs exploitants. C'est tout l'enjeu des négociations en cours menées par la SODEMEL.

Ensuite, l'enjeu paysager est prégnant car le quartier d'habitation prévu en entrée Sud de la commune va remplacer la campagne, l'œil devra s'y habituer. L'intégration du bâti sur cette pente douce tournée vers le Sud peut provoquer des critiques.

A l'observation écrite dans le registre d'enquête : « le caractère d'intérêt général du projet immobilier n'est pas justifié », la SODEMEL, Informée par le PV de synthèse, a répondu que le but de l'opération est de produire de nouveaux logements répondant à la diversité de la demande, dans un quartier qui constitue l'unique zone de développement urbain du PLU, et qui évitera une rupture dans l'urbanisation de la commune.

Aux questions que j'ai posées dans le PV de synthèse concernant

- les possibilités de logement dans la commune, opposables à la DUP, j'ai été renseignée par des réponses précises sur d'autres possibilités de logement existantes sur la commune,
- les conséquences du diagnostic archéologique pour les agriculteurs : Le diagnostic ne pourra être réalisé que lorsque la SODEMEL aura la maîtrise foncière et que les exploitants auront été évincés. Après le passage des services de la DRAC, dans la mesure du possible et dans le cadre de conventions d'occupation précaire les agriculteurs pourront à nouveau exploiter les parcelles incluses dans les sous-tranches opérationnelles ultérieures.

A la question « Est-il possible, sans compromettre une opération d'aménagement urbain comme celle des Argouls, de ne pas se doter d'une DUP ? », je peux répondre que la DUP n'est pas nécessaire si les négociations entre les intéressés et la commune ou l'aménageur aboutissent par voie amiable à la maîtrise totale du foncier. Cependant, cette procédure peut éviter des blocages financiers ou des retards préjudiciables au projet dans sa réalisation, d'autant plus que les négociations amiables sont toujours possibles après la DUP. La procédure de DUP, au final, est justifiée.

→ AVIS

Au total, la balance avantages/inconvénients est favorable à la procédure de DUP pour pouvoir répondre à la finalité décidée par le Conseil Municipal : assurer la possibilité de construire de façon organisée sur Jarzé Villages, favoriser la mixité des formes urbaines pour la mixité sociale, maîtriser le coût des terrains et les étapes de construction, accueillir une population de primo-accédants aux moyens mesurés demandant des prix de terrain acceptables. Le projet s'inscrit dans la durée (10 ans) pour un nombre raisonnable de logements ; il s'est bâti à partir de trois scénarios

étudiés et débattus en concertations, dans une perspective de développement durable. Il répond ainsi aux objectifs du PLU et aux préconisations du SCoT concernant les zones « hors polarités » du Pays Loire Angers.

Il n'y a rien à mon sens qui puisse être valablement opposé au projet dans son ensemble. Il n'y a pas eu de propositions ni de contre propositions au projet, du moins pendant la période de l'enquête. Il y en a eu pendant la période de concertation (2012-2013) et certaines ont été prises en compte : par exemple le recul de quelques mètres des limites de la ZAC sur la parcelle AC 199 par rapport à la grange de façon à ne pas détériorer les conditions d'usages de celle-ci.

Par ailleurs, même si le plan de l'ensemble de l'opération fait partie du dossier de DUP, l'implantation des bâtiments, le découpage des lots, les accès et les superficies sont donnés à titre indicatif. Ils seront précisés et définitifs après bornage et arpentage. Il sera toujours possible d'affiner les « contours » du projet avec les intéressés et usagers car dans le détail, celui-ci n'est pas figé.

→ CONCLUSIONS MOTIVÉES

Vu l'arrêté DIDD/ICPE-PP/2016 n°19 de Madame La Préfète du Maine-et-Loire en date du 25/01/2016 prescrivant l'enquête publique pour laquelle j'ai été désignée par le Monsieur le Président du Tribunal de Nantes par décision n° E150000346/44 du 7/01/2016,

Toutes les prescriptions de l'arrêté préfectoral concernant l'enquête publique et son déroulement ayant été respectées,

Vu les textes de référence cités dans le rapport et dans le dossier d'enquête,

Considérant

- que le public avait déjà été informé du projet municipal par la phase de concertation préalable à la création de la ZAC sur le secteur Bellevue-Les Argoults, ouverte par délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2011 et close par la même voie délibérative le 12 novembre 2013,

- que par la suite, il avait été tenu compte des observations du public dans la définition du périmètre opérationnel,

- que le public pendant cette période de concertation a eu également à disposition en consultation, du 15 au 30 octobre 2013 en Mairie, un dossier comprenant l'étude d'impact relative à la création de la ZAC, l'avis rendu par l'autorité environnementale sur le projet le 20 septembre 2013 ainsi que l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision et de celle des personnes pouvant les renseigner,

- que le dossier présenté à l'enquête est clairement exprimé, structuré, illustré de photos et de croquis et plans, complet répondant aux exigences réglementaires, qu'il a tenu compte des mises à jour demandées par l'autorité environnementale, par les personnes publiques associées et des mises à jour dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la DUP,

- que le projet n'est pas concerné par les réglementations zones protégées, zones naturelles, zone inondable, patrimoine à respecter et que par conséquent rien ne s'oppose à ce titre à sa réalisation,
- que le devenir de ce site a été acté par le PLU de 2005 comme zones AUb et AU, zone destinée à urbanisation future et
- qu'ainsi le public a eu toute possibilité de connaissance pour s'exprimer tant sur le projet que sur la procédure,

Considérant,

- que l'étude a bien identifié et pris en compte les effets des travaux sur l'environnement et sur les conditions de vie des riverains, que pour cela, la réalisation des aménagements se fera progressivement dans le temps en plusieurs phases opérationnelles successives à commencer par l'extrémité SE du secteur des Argoults pour la protection de la zone humide,

Considérant les avantages du projet

- **pour le futur quartier** : perspective d'un habitat pour tous de 83 logements nouveaux sur une période de 10 ans, mixité des formes d'habitat pour une mixité sociale et générationnelle, opportunité de maintenir la population et de poursuivre un développement maîtrisé, conditions d'une circulation apaisée par la création de liaisons douces sécurisées, préservation de la haie existante et de la loge de vigne, réalisation d'une coulée verte, mise en avant du « droit au soleil » pour privilégier les apports solaires passifs et réduire ainsi les consommations,
- **pour la commune** : le projet contribuera au dynamisme de la population de Jarzé Villages, commune hors polarités de la Communauté de Communes du Loir, et participera ainsi à la production de logements inscrite dans le cadre de référence du SCoT Pays Loire-Angers,

En utilisant le dernier grand espace disponible de renouvellement urbain particulièrement bien desservi par les voies existantes, le projet contribuera à différer la consommation ultérieure de terres agricoles. Il permettra de créer un quartier intéressant, en continuité du bourg de Jarzé et aussi en entrée de ville, en qualifiant la limite ville-campagne.

- **sur le plan économique** : les terrains individuels purs, libres de constructeurs favoriseront la libre concurrence entre entrepreneurs, l'étalement de la construction sur 10 ans apportera de l'activité aux entreprises de bâtiment et de travaux publics et à leurs sous traitants. Une population dynamique peut conforter l'arrivée de nouveaux services et commerces.

Toutes ces considérations constituant le chapitre des «avantages» du projet, la DUP associée à l'enquête parcellaire permet bien à la SODEMEL d'acquérir le foncier nécessaire ;

Considérant

- que les négociations entre la SODEMEL et les propriétaires sont déjà engagées en vue de concilier intérêts publics et privés, que les intérêts des agriculteurs, déjà informés, seront pris en compte selon les dispositions indemnitaires prévues,
- que la non-reconnaissance du caractère d'utilité publique du projet étant susceptible de compromettre la réalisation du projet d'urbanisation du secteur des Argoults, par l'impossibilité d'acquérir les terrains dans les conditions voulues pour ce faire,

Au final,

Je considère que le bilan avantages pour l'intérêt public l'emporte sur celui des inconvénients pour les intérêts privés : la maîtrise foncière des terrains par la SODEMEL, concessionnaire du projet pour la commune de Jarzé Villages, lui est bien nécessaire pour le réaliser tel qu'il est ainsi conçu et établi.

Pour toutes ces raisons, la demande de **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE** se justifie donc pleinement et sans qu'il y ait lieu d'accompagner cet avis de réserves particulières.

J'émet un

AVIS FAVORABLE

à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'urbanisation du secteur des Argoults
sur la commune de Jarzé Villages

à AVRILLÉ, le 24 avril 2016

Huguette HALLIGON
Commissaire enquêteur



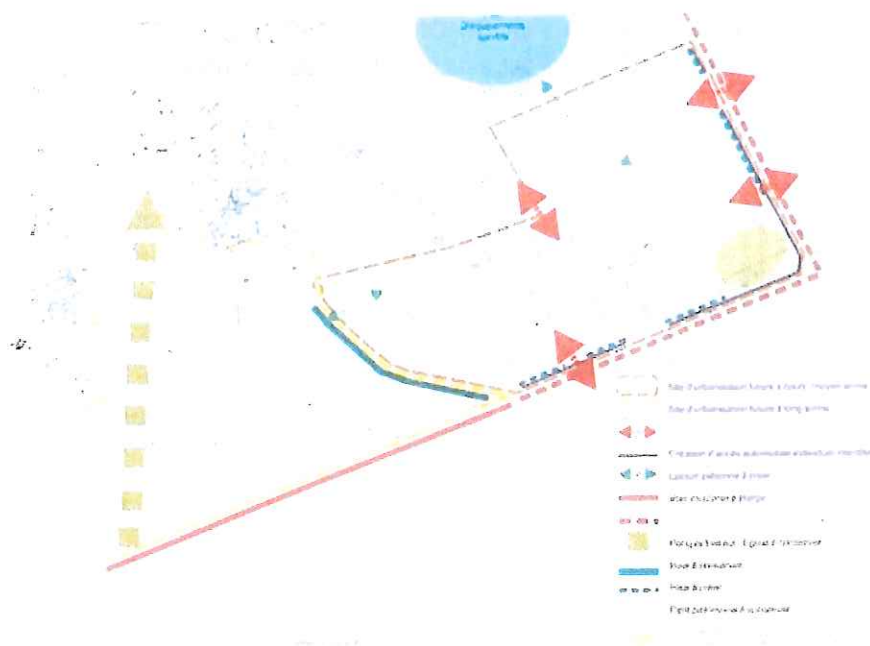
Département de Maine-et-Loire

Commune de Jarzé-Village

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE à la DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
relative à l'urbanisation du secteur des Argoults à Jarzé
emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

du 22 février au 25 mars 2016

Délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2015
Arrêté Préfectoral DIDD/ICPE-PP/2016 n°19 du 25 janvier 2016



CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Sur la mise en compatibilité du PLU

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision E15000346/44 du 7 janvier 2016

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Relatives à

la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune
suite à l'enquête publique préalable de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement du
nouveau quartier à vocation d'habitat
sur le secteur de Bellevue - Les Argoults, sur la commune de Jarzé,
dans le cadre d'une démarche de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Préambule

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat, la commune de Jarzé a décidé de poursuivre le développement de son territoire par l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat au secteur dit « Les Argoults ». Ce site englobe l'intégralité des terrains classés en zone à urbaniser AUb dite des Argoults au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 14 février 2005 et il constitue la première tranche opérationnelle du secteur de la ZAC, Bellevue-Les Argoults.

Cette zone AUb fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et de dispositions réglementaires spécifiques. En outre, un emplacement réservé avait été mis en œuvre, le long du chemin rural de Bellevue au Temple en vue de l'élargissement de cette voie pour lui assurer le rôle de « déviation agricole et Poids Lourds » du centre bourg et qui limite au Sud le site des Argoults.

L'étude préalable à la ZAC a révélé la nécessité de modifier certaines options d'aménagement figurant au sein de l'OAP car le projet d'urbanisation du secteur des Argoults n'est plus compatible avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur et nécessite le recours à une procédure de mise en compatibilité de celui-ci.

Procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité consiste à modifier les éléments du PLU de façon qu'ils autorisent la réalisation du projet conformément aux dispositions des articles L.153-54 et R.153-13 du code de l'urbanisme après sa recodification par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration publique ».

Cette procédure ne concerne que le périmètre de déclaration d'utilité publique, soit le site des Argoults où il est prévu de construire 83 logements sur une durée de 10 ans environ. Elle est induite par l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'aménagement : dans l'hypothèse positive, l'approbation de la DUP emportera l'approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité, tel qu'il a été décrit dans le rapport, ne concerne que le secteur des Argoults, première tranche de la ZAC, classée en AUb au PLU.

La notice explicative de présentation, expose valablement les arguments justifiant les modifications apportées à l'OAP initialement retenue car c'est particulièrement la modification du point de connexion de la voie principale du futur quartier avec la voie communale n°23 (Chemin de Bellevue au Temple) qui remet en cause l'emplacement réservé n°6 ainsi que l'élargissement de cette voie n°23.

Ces modifications ont été également reportées au sein de certaines autres pièces du PLU pour garantir la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme : le PADD, la liste des emplacements réservés, le règlement du PLU. Concernant le règlement écrit, un « toilettage » s'avèrait nécessaire au regard des nombreuses évolutions du contexte législatif en 10 ans, avec notamment ces dernières années, les objectifs des lois Grenelle.

Modifications proposées

Selon la procédure de mise en compatibilité du PLU se limitant spatialement au périmètre de DUP, il est proposé ce qui suit :

- les modifications apportées au règlement écrit AUb ne visent que les éléments réglementaires s'appliquant à la zone AUb « les Argoults » lorsqu'elles évoluent. Les paragraphes qui suivent justifient les évolutions apportées, ainsi :

* les articles 3, 6, 7 du règlement sont revus pour faciliter une moindre consommation foncière,

* l'article 11 est complété pour intégrer la protection du petit patrimoine (loge de vigne) conformément à la nouvelle dénomination suite à la loi ALUR du 27 mars 2014, et dans sa partie « toiture », l'article 11 doit permettre l'ouverture à des constructions plus contemporaines et à des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires...).

- en ce qui concerne l'OAP :

* la création d'un espace paysager en limite sud-est, intégrant le bassin de gestion des eaux de pluie et une zone humide est proposée tandis que le principe d'une plantation de haie arborée n'est plus affiché sur cette extrémité,

* la rédaction concernant le profil des voiries est supprimée au profit d'une rédaction plus souple concernant les accès au site,

* le principe d'une voie principale reliant le site au centre bourg via la rue des Argoults est supprimée au profit des déplacements doux,

* l'abandon d'une voie structurante au niveau du talus, permet d'afficher le principe d'une connexion piétonne entre le site de développement des Argoults et le site de Bellevue,

* l'élargissement de la voie communale n°23 tel qu'il était prévu risquant de porter atteinte à la haie bocagère entre le secteur de Bellevue et celui des Argoults, n'est plus envisagé que ponctuellement,

- l'emplacement réservé n°6 n'est supprimé qu'au niveau des voies incluses dans le secteur AUb. Il n'est plus nécessaire de conserver un emplacement continu, puisque l'élargissement sera ponctuel,

- la carte du PADD est modifiée pour le repérage de cet élargissement ponctuel et la légende est amendée afin de temporiser la notion d'élargissement ponctuel,

Considérant

- Que la procédure de mise en compatibilité a bénéficié des mêmes conditions que celles de la procédure de déclaration d'utilité publique, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée de façon satisfaisante du 22 février au 25 mars 2016 en mairie de Jarzé Villages suivant les prescriptions énoncées dans l'arrêté préfectoral DIDD/ICPE-PP/2016 n°19 du 25/01/2016,

- Que l'information du public a été faite conformément aux règles pour qu'il puisse s'exprimer par voie orale ou par écrit, que le dossier est clair, facile à lire, explicatif,

- Que les adaptations prévues se limitent au périmètre de la DUP et qu'elles sont adaptées aux objectifs d'aménagement du projet et qu'elles ne portent pas atteinte à ses intérêts, bien au contraire, en lui permettant de s'intégrer dans le tissu environnant,

- Que les précisions du règlement de la zone AUb permettent la valorisation des énergies renouvelables, une consommation maîtrisée de l'espace,

- Que les adaptations ainsi prévues à l'OAP existante vont permettre une gestion différenciée des modes de déplacements, une gestion rationnelle des eaux pluviales en fonction de la topographie du site, la préservation de la haie existante.

- Que l'ensemble des modifications de cette mise en compatibilité du PLU permet donc à la commune de Jarzé Village de réaliser son projet sur le site des Argoults,
- Que l'ensemble des Personnes Publiques Associées réunies le 9 septembre 2015 à la Préfecture de Maine-et-Loire ainsi que les PPA absentes excusées ont émis un avis favorable unanime sur le dossier de mise en compatibilité du PLU sur la commune de Jarzé,

J'émet un

Avis Favorable

à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jarzé Villages pour l'aménagement du secteur dit Les Argoults.

à AVRILLÉ, le 25 avril 2016

Le commissaire enquêteur
Huguette HALLIGON

