

Objet : Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune des Bois d'Anjou

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I - Synthèse des observations des visiteurs

11 – Commune déléguée de Saint Georges du Bois (identifiant SGB)

- **SGB 1** : ROYER Gilles et TOULIER Carline pour Mme COURTIN
Ils demandent que la parcelle 167, au lieudit les vignots, à Fontaine Guérin reste en constructible. (+ lettre du cabinet d'avocats)

Réponse de la commune : La parcelle est identifiée comme agricole et irriguée dans le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture et est toujours cultivée. Elle a donc un potentiel agricole justifiant son classement en zone A. Par ailleurs, le PADD inscrit la volonté de la commune de stopper l'urbanisation linéaire notamment en bordure de la rue de la Planchette.

Extrait du diagnostic agricole



Parcelle 167

- **SGB 2** : Mme NORAS Danièle précise que dans le tableau de concertation préalable il faut lire parcelle 69 à la place de parcelle 78. (Voir observation manuscrite au registre)
Réponse de la commune : **Après vérification, la parcelle classée en zone Ay est la parcelle n°66. La parcelle 69 est classée en zone agricole A.**



- **SGB 3** : M et Mme LEMOINE Raymond de St Georges, demandent que partie de la parcelle 370, proche du lieudit « le château, reste en zonage constructible (voir lettre et plan joint).
- Réponse de la commune : **Le POS de St-Georges du Bois est caduque depuis le 31 décembre 2015. Sur le territoire de cette commune déléguée, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique depuis cette date. La parcelle 370 n'est donc pas dans une zone constructible.**
Le PADD inscrit la volonté de la commune de stopper l'urbanisation linéaire notamment en bordure de la RD59. L'intégration de cette parcelle non construite dans la zone constructible remettrait en cause une orientation forte du PADD. La commune souhaite donc maintenir le zonage actuel.
- **SGB 4** : M. CUREAU Michel annonce un courrier. Voir celui-ci à **FG 10**.
- **SGB 5** : Mme PAYNE Ghislaine, de Fontaine Guérin, parcelles 100 et 101, évoque l'élargissement de la route à Varennes. Sur conseil du CE, elle va demander un entretien avec le service urbanisme de Bois d'Anjou (voir observation manuscrite au registre).
Réponse de la commune : **Cette demande n'entre pas dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Mme Payne est invitée à se rapprocher de la commune.**
- Pour les visiteurs suivantes les personnes sont venues s'informer sans déposer d'observation, sauf SGB 8 qui déposera ultérieurement :
SGB 6 : LAMBERT Béatrice et BODIN Anita (parcelle 380)
SGB 7 : BELLANGER Emilette (parcelles 12, 13, 14, 15 et 32)
SGB 8 : M et Mme PATRICE de Brion s'informent et vont déposer ultérieurement une lettre ; voir BN 14 et BN15 pour affaire de gîte.

SGB 9 : M et Mme RENARD (parcelles ZK 0005 et ZK 0091)

Réponse de la commune : **la commune prend acte.**

12 – Commune déléguée de Brion (identifiant BN)

- **BN 1** : NOUCHET Jacky, parcelle 152, demande le maintien de sa parcelle en zonage constructible (lettre et mail)

Réponse de la commune : **Comme mentionné dans le bilan de la concertation (tableau de synthèse des observations formulées), la parcelle 152 est physiquement déconnectée du secteur urbanisé des Mandottières (plus de 100 mètres par rapport à la plus proche habitation du secteur des Mandottières) et est rattachée uniquement à 2 autres habitations isolées. Pour cette raison, il n'est pas possible de considérer que cette parcelle est localisée dans un secteur urbain qui justifierait son intégration dans la zone constructible.**

- **BN 2** : NOUCHET Lise, parcelle 151, demande le maintien de sa parcelle en zonage constructible (lettre et mail)

Réponse de la commune : **La portion construite de la parcelle a été intégrée dans la zone urbanisée du secteur des Mandottières, le secteur de jardins sur les arrières étant classé en zone UJ afin de permettre uniquement la création d'annexes aux habitations. Le reste de la parcelle est en revanche exclue de la zone urbaine UB car elle est non construite et car son maintien en zone constructible irait en contradiction avec les orientations du PADD qui expriment la volonté de la commune de réduire fortement le développement de l'urbanisation linéaire sur la commune et ne se justifie pas au regard des besoins en logements de la commune déléguée de Brion déjà satisfaits par ailleurs et notamment dans des secteurs urbanisés plus proches du cœur de bourg.**

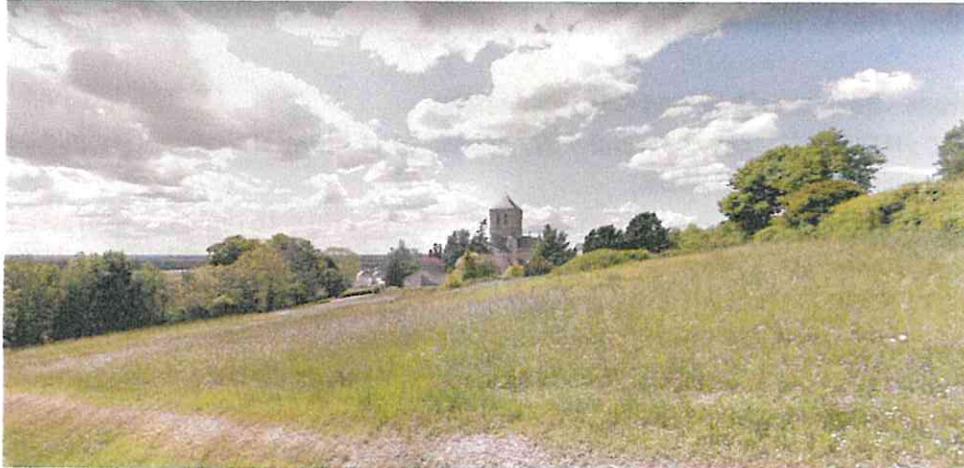
- **BN 3** : M et Mme ALLARD, parcelles 141 et 142, demandent le maintien de leurs parcelles en zonage constructible. Voir aussi lettre et mail du cabinet d'avocats.

Réponse de la commune : **Après analyse des arguments avancés par M. et Mme Allard, la commune accède à la demande en étendant la zone urbaine UB sur une portion des parcelles 141 et 142, approximativement au niveau des panneaux marquant l'entrée et la sortie de l'agglomération de Brion.**

- **BN 4** : Indivision METAYER (METAYER Maurice et BRETON Marie-Odile), parcelles AC 107 et 108. Ils demandent le classement en zone Ni par lettre du 15/01. Sont jointes les courriers du 11/01/2020 et 13/06/2019 avec photographies.

Réponse de la commune : **la demande porte visiblement sur un projet à usage de loisirs et donc sur un classement des parcelles en zone NL à usage de loisirs (et non Ni). Les parcelles 107 et 108 présente une forte sensibilité paysagère du fait de leur situation sur le coteau, qui les rend visibles dans le grand paysage. Elles sont par ailleurs localisées à proximité immédiate de l'église de Brion, classée monument historique et en covisibilité directe avec ce monument ce qui induit un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Celui-ci a toujours exclu la constructibilité ou l'aménagement de ces parcelles. La commune souhaite donc leur maintien en zone N.**

Vue sur les parcelles 107 et 108



- **BN 5** : REVEILLON André, parcelles 23 et 79, demande le maintien du classement en UB sur le futur PLU pour la totalité des parcelles, à la place du classement d'une moitié de parcelles en UBj.
Réponse de la commune : Ces deux parcelles forment la principale dent creuse subsistant dans le secteur d'urbanisation linéaire des Mandottières. Sur ce secteur, les élus souhaitent permettre la création d'habitations dans les « dents creuses » tout en limitant l'implantation de ces nouvelles habitations sur les seuls abords de la rue des Mandottières et en évitant qu'elles ne puissent se rapprocher de la RD7 et de ses nuisances. Ceci avait justifié la mise en place d'un zonage différencié avec une zone UB (permettant les habitations) en bordure de la rue des Mandottières et une zone UBj (permettant uniquement les annexes) sur les arrières.
La commune souhaite maintenir sa position sur cet ensemble de parcelles et conserver le zonage UBj sur les arrières de parcelles 23 et 79 conformément aux objectifs définis ci-dessus.
- **BN 6** : RICHOU Béatrice, parcelles 27, les Mandottières, estime que sa parcelle aurait dû être à l'ancien PLU en zonage UBA et demande que celle-ci passe en zonage constructible au projet de PLU.
Réponse de la commune : Cette parcelle est localisée en extension de l'urbanisation linéaire du secteur des Mandottières. La parcelle n'est pas constructible dans le PLU de Brion et n'a pas vocation à le devenir dans le futur PLU considérant le principe d'arrêt de l'urbanisation linéaire exprimé dans le PADD.
- **BN 7** : GERMAIN Paul, parcelles 60 et 61, dépose pour ses parents propriétaires. Il demande que ces parcelles soient retirées de l'OAP 5.
Réponse de la commune : les parcelles 60 et 61 sont localisées dans la zone urbanisée de Brion et à ce titre, font l'objet d'un classement en zone urbaine UA. La parcelle 60 et la moitié de la parcelle 61 ne sont pas dans l'emprise de l'OAP-5. Seuls 1800m² environ de la parcelle 61 y sont intégrés.
Considérant l'emprise de cette parcelle cumulée avec celles des parcelles non construites voisines et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par le PADD en compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été mise en

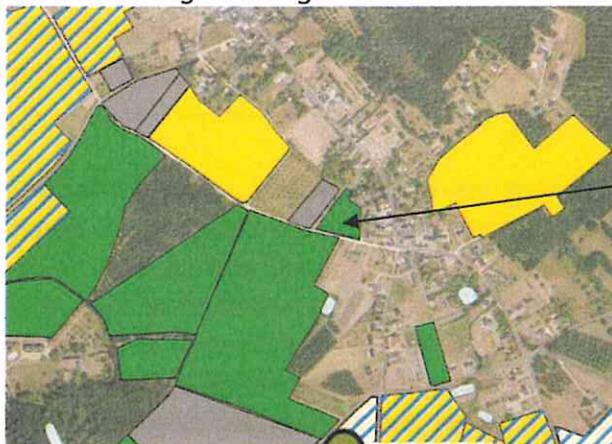
place pour définir notamment des principes de densité minimaux à respecter. L'exclusion de la parcelle 61 du périmètre de l'OAP pourrait permettre la création d'un seul logement sur environ 1800m² soit une densité de 5 logements par hectare bien inférieure à la densité de 15 logements/ha minimum (17 logts/ha recommandés) définie par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou avec lequel le PLU doit être compatible. La commune rappelle également la recommandation du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou destinée à favoriser le développement dans les espaces urbanisés des communes : « Lors de la révision ou de l'élaboration des PLU, une analyse du tissu urbain situé en zone U devrait être menée afin d'identifier les risques de division foncière non maîtrisée. Une écriture du règlement, adaptée à chaque contexte urbain, permettra de contrôler cet urbanisme « diffus » à travers les règles de construction (limites d'implantation, gabarit, orientations d'aménagement et de programmation...). » (Orientation 2.3.2 du DOO).

La commune tient enfin à préciser que l'OAP mise en place n'impose par la réalisation des constructions. Elle définit uniquement les obligations devant être respectées par le constructeur/aménageur dans l'hypothèse où celui-ci voudrait construire/aménager la portion de la parcelle localisée dans l'OAP.

- **BN 8** : Indivision CHEVALIER, parcelle Yi 54, demande le maintien de la parcelle en zonage UB.

Réponse de la commune : la parcelle objet de la demande n'est pas construite et est localisée hors de l'enveloppe urbaine du bourg de Brion dont elle est séparée par un chemin. Elle était classée en zone AUB (et non UB dans le PLU de Brion). Le diagnostic agricole précise par ailleurs qu'elle est valorisée par l'agriculture.

Extrait du diagnostic agricole



Parcelle 54

Son urbanisation constituerait donc une extension du bourg de Brion, extension qui ne se justifie pas au regard des capacités de création de logements par ailleurs identifiées dans les espaces actuellement urbanisés de la commune et qui apparaissent suffisants pour répondre aux besoins en logements de la commune (et notamment de la commune déléguée de Brion) durant les 10 dernières années.

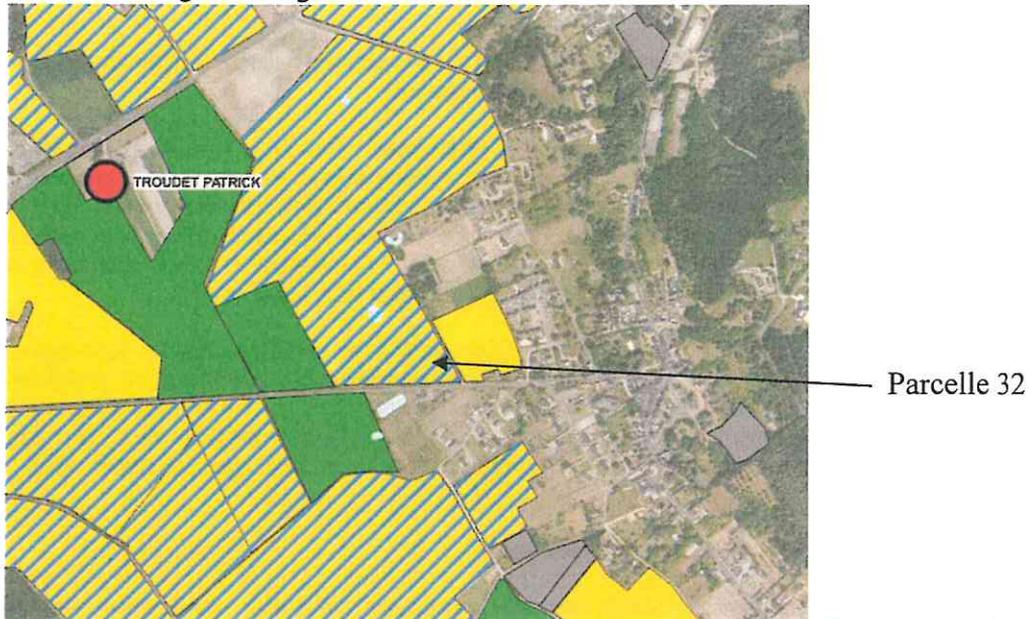
La commune rappelle les prescriptions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou qui mentionnent que « avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles ou de les classer en zone à urbaniser (AU dans les PLU), les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain contenu au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou du bourg. » (Orientation 2.3.2 du DOO). Sur

Brion, l'analyse de ce potentiel a permis de réduire très fortement les besoins d'un développement en extension.

- **BN 9** : M et Mme MALLET Pierre, parcelle n°120, demandent par lettre le maintien de leur parcelle en zonage UB (voir aussi courrier et mail du cabinet d'avocats).
Réponse de la commune : considérant le caractère construit de la parcelle, sa localisation face à des constructions classées en zone urbaine et bénéficiant des mêmes conditions de desserte par les voies et réseaux, la commune envisage la réintégration de la parcelle 120 dans la zone urbaine UB. Toutefois, afin de ne pas permettre la création de nouvelles habitations en fond de parcelle, qui seraient susceptibles d'avoir un impact sur l'agriculture (recul d'épandage par exemple) et dans un souci d'équité vis-à-vis d'autres parcelles placées dans la même situation, le fond de la parcelle fera l'objet d'un classement en zone UBj ne permettant que la réalisation d'annexes aux habitations.
- **BN 10** : FARINEAU Henri, représentants légaux FARINEAU Marie-Anne et FARINEAU Marie-Elisabeth. Ils dénoncent leur adhésion au collectif « Demandeurs divers » de la concertation préalable. Ils demandent la réintégration de l'ex OAP4 tel que le préconisait la version du 10 mai 2019.
Réponse de la commune : la commune prend acte de l'observation relative à l'intégration inappropriée de M. Farineau dans le collectif « Demandeurs divers » apparaissant dans le tableau de concertation.
Concernant la réintégration de l'ancienne OAP-4, il est rappelé que sa suppression du projet initial avait été actée sur la base d'une recommandation de l'Etat considérant l'existence d'un risque fort lié à la présence de cavités. Il apparaît également que ce secteur est localisé près de cavités abritant des chiroptères. Pour ces raisons confirmées en présence de l'Etat lors d'une réunion organisée le 10 février 2020, la commune n'envisage pas la réintégration de ce secteur dans la zone constructible du PLU.
- **BN 11** : DEFOURS Jean-Patrick, dépose par écrit au registre page 9 avec une annexe jointe, concernant sa demande de maintien de la couleur blanche pour les clôtures.
Réponse de la commune : cette disposition ne s'applique qu'au sein de la zone UA du PLU couvrant les centres historiques des 3 bourgs. L'interdiction du blanc pur pour les clôtures a été actée pour tenir compte de la sensibilité patrimoniale de ces ensembles urbains au sein desquels le blanc pur est susceptible de présenter un impact visuel non négligeable et est sans lien avec le registre des teintes des clôtures traditionnelles observées dans ces secteurs.
- **BN 12** : M et Mme CHEVALIER Bernard, 2 impasse de la fontaine, demandent deux choses : le maintien de leur parcelle YH 32 en zone U et que le chemin piétonnier N°17 (emplacements réservés) envisagé sur la parcelle YH32 soit placé sur les parcelles 11 à 14 qui ne sont pas cultivées en zone agricole.
Réponse de la commune : la parcelle objet de la demande n'est pas construite et est localisée hors de l'enveloppe urbaine du bourg de Brion dont elle est séparée par une parcelle agricole (parcelle 18) à l'est et par une voie (rue de l'Union) au sud. Elle est

par ailleurs valorisée par l'agriculture et irriguée comme le montre le diagnostic agricole.

Extrait du diagnostic agricole



Son urbanisation constituerait donc une extension du bourg de Brion, extension qui ne se justifie pas au regard des capacités de création de logements par ailleurs identifiées dans les espaces actuellement urbanisés de la commune et qui apparaissent suffisants pour répondre aux besoins en logements de la commune (et notamment de la commune déléguée de Brion) durant les 10 dernières années.

La commune rappelle les prescriptions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou qui mentionnent que « avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles ou de les classer en zone à urbaniser (AU dans les PLU), les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain contenu au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou du bourg. » (Orientation 2.3.2 du DOO). Sur Brion, l'analyse de ce potentiel a permis de réduire très fortement les besoins d'un développement en extension.

Concernant l'emplacement réservé (n°13 et non n°17), il doit permettre la création d'un cheminement doux permettant d'assurer un bouclage des cheminements piétons de la commune en évitant les voies urbaines. La commune souhaite son maintien mais accepte de réduire la largeur de son emprise à 3 mètres au lieu de 6 mètres dans le projet de PLU arrêté.

- **BN 13** : PIHEE René, propriétaire de la parcelle concernée par l'OAP6 (parcelle 212, n° à vérifier), exprime son accord pour vendre ce terrain situé 2 rue des sablons.
Réponse de la commune : **la commune prend acte**
- **BN 14** : PATRICE Patricia et Gilles, la Chouanière (chambres d'hôtes) située en zonage N, demandent que compte-tenu de leur activité, le zonage N autorise l'hébergement hôtelier ou touristique.
Réponse de la commune : **concernant les chambres d'hôtes et gîtes, la commune souhaite apporter les précisions suivantes :**

- Au titre du code de l'urbanisme, les chambre d'hôtes et les meublés de tourisme (tels que les gîtes) relèvent de la sous-destination « Logement » et non de la sous-destination « Hébergement hôtelier ou touristique » comme le confirme la fiche technique émise par le ministère du logement et de l'habitat durable dans l'extrait ci-dessous.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements localifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- L'évolution de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » entrée en vigueur début février 2020 et établissant la distinction entre « hotels » et « autres hébergements touristiques » est sans incidence sur cette définition.
 - le PLU n'a pas vocation à réglementer la création d'activités de chambres d'hotes ou de gîtes mais uniquement les constructions liées à ces activités.
 - S'agissant de constructions relevant de la sous-destination « Logement », les chambres d'hotes et les gîtes mentionnés ci-dessus sont possibles sans changement de destination dans les habitations existantes et leurs annexes, qui ont même la même vocation de l'habitation principale. Il est toutefois rappelé que, suivant les cas, un permis de construire ou une déclaration préalable peuvent être requis notamment en cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume de la construction.

Par ailleurs, il est rappelé la définition de l'annexe : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la

construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

- Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser de manière globale les constructions relevant des sous-destinations « Habitat » (dont les chambres d'hotes et les gites) et « Hébergement hôtelier et touristique » au sein des zones A et N comme le rappellent les articles L.151-11, R.151-23 et R-151-25 du code de l'urbanisme. Ceux-ci peuvent être admis dans la zone rurale soit :
 - dans le cadre d'un STECAL. La création d'un tel STECAL suppose toutefois l'existence d'un projet cohérent avec les orientations du PADD et nécessite l'avis de la CDPENAF.
 - dans le cadre d'un changement de destination, seulement pour des bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage. 2 bâtiments sont aujourd'hui identifiés comme pouvant changer de destination au sein de la zone A, aucun au sein de la zone N. Toutefois, comme vu auparavant, ce changement de destination et de fait l'identification du bâtiment n'est pas requis pour les bâtiments constituant des annexes à une habitation existante s'il s'agit de réaliser des gites ou chambres d'hotes. Par ailleurs, le PLU n'est pas figé et l'identification d'autres bâtiments pourra s'envisager dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure si un besoin apparaissait.

- **BN 15** : PATRICE Patricia et Gilles, s'expriment concernant les parcelles 104, 105 et 239 soient constructibles tout du moins sur la partie haute bordant le chemin des écureuils avec un cahier des charges préétabli.

Réponse de la commune : ces parcelles sont situées dans la zone Np inconstructible du PLU de Brion pour des raisons liées à leur caractère boisée et à la proximité de l'église de Brion, classée monument historique. Elles sont par ailleurs partiellement affectées par un risque fort lié aux cavités.

Bien que proche physiquement du bourg de Brion, elles en sont physiquement déconnectées du fait du relief important présent dans ce secteur et sont d'ailleurs desservies par le chemin des Ecureuils situés sur la butte de Brion.

Pour des raisons de risque et de sensibilité patrimoniale et environnementale, la commune ne peut envisager l'intégration de ces parcelles dans la zone constructible.

- **BN 16** : MALARD Monique dépose un courrier présentant plusieurs thèmes :
 - Elle regrette la rapidité des travaux préparatoires et avait plaidé pour une finalisation du PLU après les élections.
 - Elle souligne le changement de version concernant la zone A (règlement ; photocopie jointe) entre celle adressée aux PPA et celle votée en arrêt de projet. Elle mentionne à ce sujet qu'il semble qu'une modification judicieuse ait dû être apportée après le vote du 22 juillet 2019 « zone A article A1 page 80 ».
 - Elle conteste pour la zone N l'interdiction d'activité hôtelière ou touristique.
 - Elle rappelle les réserves exprimées sur l'OAP 5, où elle ne donnait pas un avis favorable à ce projet de construction.

Réponse de la commune :

 - Concernant le planning de l'étude, les élus ont souhaité que le PLU soit approuvé par le conseil municipal en place, qui a conduit la réflexion et la démarche.

- Concernant la version du PLU, la modification apportée avait uniquement pour objectif de mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique (plans de zonage) sur lequel des bâtiments pouvant changer de destination étaient identifiés sans que le règlement écrit dans sa version initiale ne prévoie cette possibilité. Il est précisé que la possibilité offerte par cette correction ne porte que sur les bâtiments identifiés.
 - Concernant la remarque relative à l'interdiction des activités hôtelières et touristiques, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14.
 - Concernant l'OAP-5, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN7. La commune rappelle une nouvelle fois les obligations qui lui incombent en matière de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, qui imposent de rechercher prioritairement le développement dans les espaces urbanisés de la commune et notamment sur le secteur couvert par l'OAP-5 dont la superficie de plus d'1 ha permettra au territoire d'accueillir de nouveaux habitants sans impacter l'agriculture ou les milieux naturels.
- **BN 17** : PANTAIS Bernadette épouse HUOT, parcelle 35, demande que celle-ci soit intégrée dans le PLU car elle n'intéresse plus l'agriculture (classement U ?). Le CE n'a pas reçu cette personne qui a déposé hors permanence ; la lettre ne permet pas de situer la parcelle.
Réponse de la commune : la parcelle 35 est localisée hors de l'enveloppe urbaine du bourg de Brion dont elle est séparée par une parcelle non bâtie. Elle est par ailleurs classée en zone AU (fermée à l'urbanisation) dans le PLU de Brion.
Bien que sans vocation agricole actuellement, l'intégration de cette parcelle en zone constructible et son urbanisation ne se justifient pas, les besoins en logements de la commune (et notamment de la commune déléguée de Brion) étant satisfaits par ailleurs dans les espaces urbanisés du bourg.
 - **BN 18** : Association Préservation Des Droits Et Acquis Patrimoniaux (PDDEAP) représentée par Jean-Patrick DEFOURS, président et Pierre MALET, trésorier. Cette association a été reçue par le CE le mardi 22 janvier. L'observation est composée d'un document relié de couleur bleu auquel est annexé une chemise avec 10 annexes. En synthèse, voici les observations formulées :
 - En préambule PDDEAP rappelle ne pas être opposé au principe du PLU mais souligne l'absence de communication sur le sujet, entachée par des dysfonctionnements et évoque le risque de dépréciation de certains biens ainsi que celui de perte de service.
 - Dans une première partie PDDEAP présente sur le fond un ensemble d'impacts à venir résultant de la diminution du périmètre urbain. Sur Fontaine Guérin 24 propriétés passeraient de zonage U en A, idem pour 5 parcelles dites en « dent creuse » et enfin sont concernés les hameaux des Guinebaults-les Arches et du bois du Brou. L'interdiction d'hébergements hôtelier et touristique en zone N et A. Sont également citées les parcelles 169, 44, 107 200 et 201.
Par ailleurs une interrogation se pose sur le texte du règlement zonage « A » ; quant à la version présentée aux PPA, celle votée le 22 juillet, qui devrait être celle du dossier soumis à l'enquête publique.

A.7

Pour les deux autres communes déléguées des points sont évoqués : à St Georges du bois sont citées les parcelles de la rue des grands-pères et la parcelle 370. Pour Brion PDDEAP cite surtout le secteur des Mandottières en précisant que la liste n'est pas exhaustive.

Sur la forme PDDEAP évoque des anomalies concernant le conseil sur le débat du PADD du 14 mai 2018, une concertation publique pas à la hauteur de l'enjeu, des différences entre dossier sur le site et celui présenté au public et difficulté à obtenir des informations.

- Dans une deuxième partie qui fait conclusions PDDEAP demande :
D'une part la reconsidération totale du projet avec la conservation de la constructibilité des enveloppes urbaines acquises de longue date et des hameaux fortement urbanisés,
D'autre part une adaptation du règlement pour ne pas freiner l'hébergement hôtelier et touristique.
Enfin PDDEAP propose que toute reconsidération se fasse en totale communication avec la population en se donnant le temps quitte à laisser passer les échéances de mars 2020.

Réponse de la commune :

- La commune rappelle tout d'abord qu'une concertation a été menée durant les travaux d'élaboration du PLU avec plusieurs réunions publiques, la mise à disposition des documents au fur et à mesure de l'avancée de l'étude, la possibilité offerte à la population de faire part de ses observations, etc. Cette concertation s'est d'ailleurs traduite par un nombre important d'observations analysées dans le cadre du bilan de la concertation dressé par le conseil municipal le 22 juillet, ce qui tend à démontrer que l'information a bien été transmise à la population.
- La commune souhaite ensuite rappeler que les réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration du PLU sont encadrées par la loi et par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou. Ceux-ci imposent notamment de modérer au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels en limitant les zones d'extension aux stricts besoins de la commune. L'analyse des potentialités de densification (analyse imposée par le SCOT) a démontré que d'importantes potentialités existaient sur le territoire dans les espaces urbanisés des bourgs et la commune a priorisé le développement dans ces secteurs conformément aux orientations du SCOT. Les secteurs en extension ont été définis pour permettre à la commune d'atteindre les objectifs en logements définis dans le PADD tout en respectant les surfaces maximales de développement définies par le SCOT. Sur ce point, la commune tient à apporter une correction par rapport à un certain nombre d'observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. Les surfaces de 9,4 ha (8,3 ha recommandés) mentionnées par le SCOT ne constituent pas un seuil mais un plafond. Il s'agit donc d'un maximum à ne pas dépasser, étant précisé que cette enveloppe doit ensuite être adaptée à la réalité des besoins en extension de la commune, ces besoins étant modérés au regard des potentialités de densification existants par ailleurs.
- Concernant l'inconstructibilité des hameaux, il s'agit d'un choix établi par le conseil municipal au sein du PADD. Il en résulte logiquement un zonage inconstructible pour de nouvelles habitations dans les hameaux, étant toutefois rappelé que le règlement des zones A et N offre la possibilité de réaliser des extensions et des annexes pour les habitations existantes.

- Concernant la remarque relative à l'interdiction des activités hôtelières et touristiques, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14.
 - Concernant la remarque relative à la différence de version de règlement de la zone A, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN16.
 - Concernant les parcelles mentionnées, comme précisé auparavant et ci-après, un certain nombre d'adaptations sont envisagées afin de tenir compte des observations formulées par des habitants dans le cadre de l'enquête publique et permettre notamment leur réintégration dans la zone urbaine pour certaines parcelles construites localisées en périphérie du bourg et répondant aux critères de la zone urbaine.
 - Concernant la réunion du conseil municipal de débat sur le PADD, la convocation jointe au présent mémoire en réponse montre que les élus avaient été convoqués pour 20h00, heure à laquelle a démarré la réunion du conseil municipal durant laquelle a eu lieu le débat sur le PADD.
 - Concernant la parcelle 169, la commune tient à préciser qu'un permis d'aménager a été accordé sur cette parcelle et 2 constructions ont été autorisées à ce stade sur cette parcelle. En conséquence, cette parcelle prochainement urbanisée et localisée dans la continuité des parcelles 117, 119 ,120 (pour lesquelles la commune accepte un reclassement en zone urbaine) sera intégrée dans la zone urbaine UB.
- Pour les visiteurs suivantes les personnes sont venues s'informer sans déposer d'observation :
 - **BN 19** : LANGLOIS Sébastien, parcelle 151 (les arches à FG). Sujet hors périmètre de l'enquête. A été orienté vers les services fiscaux. Viendra à FG pour déposer un courrier.
 - **BN 20** : FLU Christian de Brion parcelle 47. Zonage « A » inchangé.
 - **BN 21** : MICHENAUD Alain parcelle 156. Il a un projet de construction de garage compatible avec le zonage.
 Réponse de la commune : **la commune prend acte.**
 - **BN 22** : Association Brion Patrimoine et Paysage (BPP) représentée par M GERMAIN Bernard et Mme GERMAIN Lynda. Cette association a été reçue par le CE le lundi 21 janvier.
Ils ont déposé un dossier partiel, annonçant d'autres documents transmis par mail.
En conséquence le dossier BPP a été transmis au registre de FG (**voir FG8**).
Réponse de la commune : **la commune renvoie à la réponse apportée ci-après**
 - **BN 23** : M et Mme LETETREL Magali et César. Ils effectuent par courriel une observation générale regrettant la construction de nouveaux lotissements qui vont en opposition avec l'aspect architectural du bourg de Brion. Ils soulignent l'état de vétusté de la voirie, des trottoirs et de l'évacuation des eaux pluviales. Ils souhaitent que ce projet soit adapté pour répondre aux nécessités environnementales, patrimoniales et sociales.
Réponse de la commune : **la commune prend acte des observations formulées mais tient à rappeler l'intérêt pour la commune de pouvoir accueillir de nouveaux habitants**

et de les accueillir prioritairement dans les espaces urbanisés conformément à la loi et aux orientations du SCOT. En matière environnementale, la commune rappelle la prise en compte des enjeux environnementaux sur le territoire au travers de la Trame verte et bleue mais également de la trame noire, prise en compte qui a été positivement soulignée par les Personnes Publiques Associées et la MRAE.

Concernant la vétusté de la voirie, des trottoirs et de l'évacuation des eaux pluviales, ces observations n'entrent pas dans le cadre de l'objet du PLU.

- **BN 24** : Mme ERNST Sophie, parcelle YE19. Elle avait demandé un classement en UBj d'une portion de sa parcelle lors de la concertation préalable et ceci avait reçu un avis défavorable. Elle conteste cet avis et demande un classement en zone UB d'une portion de sa parcelle. Le CE n'a pas rencontré cette personne et ne peut pas situer la parcelle.

Réponse de la commune : la parcelle YE19 est classée en grande partie en zone UB au sein du futur PLU. Seule une portion d'environ 200m² prenant la forme d'une bande est maintenue hors de la zone constructible en zone A, cette portion de la parcelle étant par ailleurs identifiée comme agricole dans le diagnostic de la Chambre d'Agriculture.

La commune souhaite maintenir le zonage en l'état et encourage Mme Ernst à positionner son projet de construction au sein de la portion de la parcelle classée en zone UB.

Extrait du diagnostic agricole



- **BN 25** : JOSSE Ikel, propriétaire du moulin de la rivière à Brion, parcelles ZC 87, 89, 21, 22, 80 et ZA 20, ZA 46. Ces parcelles seraient classées en zone agricole inondable. Le CE n'a pas reçu cette personne et ne peut donc situer les parcelles et vérifier le caractère inondable. La lettre reçue par courriel explique qu'avec son activité équestre (gîte de chevaux et enseignement de l'équitation), un classement en zonage agricole équestre serait plus approprié. Enfin il s'étonne du classement en zone inondable n'ayant depuis 17 ans jamais constaté aucune inondation.

Réponse de la commune : la commune tient à préciser qu'aucune zone inondable n'est identifiée sur les plans de zonage au niveau de parcelles mentionnées. Seules quelques zones humides sont identifiées.

Concernant l'activité équestre, après échange avec la Chambre d'Agriculture, il apparaît que la zone A permet le développement des activités équestres, ces activités étant reconnues par le code rural (L.311-1) comme agricoles s'agissant « des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation »

Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture, il a d'ailleurs été décidé de supprimer le STECAL Neq mis en place sur les écuries de la Roselière, qui limite les possibilités de construire. Son intégration en zone A permettra de répondre aux besoins de développement sans limitation spécifique.



Pour cet ensemble d'observations de BN 1 à BN 25 (excepté BN22 transférée à FG) le CE demande des réponses de la commune point par point.

13 – Commune déléguée de Fontaine Guérin

- **FG 1** : ROYER Sylvie, le moulin de la fontaine. Elle envisage de créer des chambres d'hôtes mais constate dans le projet de PLU que sa propriété est classée en zonage « N », ce qui rend impossible son projet. Elle demande que le zonage de sa propriété permette la réalisation de son projet.

Réponse de la commune : **Concernant la remarque relative à l'interdiction des activités hôtelières et touristiques, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14.**

- **FG 2** : M et Mme BESNARD Yanick, parcelle 119, route de la planchette. Ils demandent le maintien de leur parcelle en zone constructible UB. Ce couple a déposé par lettre puis envoi de courriel complétés par un courriel et un courrier du cabinet d'avocats.
Réponse de la commune : **pour des raisons identiques à celles développées pour l'observation BN9, il est proposé de reclasser la portion construite de la parcelle 119 en zone UB et le fond de la parcelle en zone UBj.**

- **FG 3** : MOCQUES Vincent, parcelles 43 et 66 à Brion a déposé par écrit au registre pour demander le maintien du changement de destination afin de déposer le permis de construire (voir page 238 du rapport de présentation).
Réponse de la commune : **la commune prend acte.**

- **FG 4** : M et Mme BREMON ont donné mandat au cabinet d'avocats pour déposer une observation concernant leur propriété, parcelle 117. Il est demandé de revoir le classement prévu en zonage « A » dans le projet de PLU, afin de le maintenir en U.
Réponse de la commune : **pour des raisons identiques à celles développées pour l'observation BN9, il est proposé de reclasser la portion construite de la parcelle 117 en zone UB et le fond de la parcelle en zone UBj.**

- **FG 5** : M. EDIN Bertrand, parcelle ZE44, est venu à une permanence pour présenter une demande, en représentant M. EDIN Daniel. Elle consiste à obtenir le maintien en zone constructible de la parcelle 44.
Il fournit à l'appui de sa demande un mémoire argumentaire, complété par un courrier et un courriel du cabinet d'avocats.
Réponse de la commune : **comme évoqué précédemment, le PADD pose le principe d'un arrêt du développement de l'habitat en linéaire des axes routiers et notamment en bordure de la RD211. L'urbanisation de cette parcelle irait en contradiction avec ce principe.**
La parcelle est par ailleurs située dans un secteur faiblement bâti à plus de 150 mètres du panneau d'entrée d'agglomération du bourg de Fontaine-Guérin.
Enfin, bien que sans vocation agricole, la parcelle classée en zone N, est boisée et est connectée aux milieux naturels sensibles identifiés sur la butte de Fontaine-Guérin (ZNIEFF) et à l'interface entre espaces boisés et espaces agricoles.
Pour ces raisons, la commune souhaite le maintien du classement de la parcelle 44 en zone N.

- **FG 6** : M et Mme GOURDON Laurent et Sabrina ET Mlle GOURDON Delphine ; ils interviennent pour deux points :
 - Pour les parcelles 131 et 146 (sortie Sud de FG). Le PLU actuel classe la quasi-totalité de ces parcelles en Ue et AUy. Le projet de PLU classe une partie de ces parcelles en 2AUy et 1AUy. Mlle Delphine a un projet de développement équestre sur ces parcelles, dont elle aurait déjà fait part auprès de la mairie et le classement sus nommé lui interdit son projet. Ils demandent le classement en zone agricole et sont prêts à rencontrer la municipalité pour débattre de cela.
 - Pour la parcelle 82, où se trouve la maison familiale, ils demandent le maintien en zone constructible U.
 Réponse de la commune :

- concernant le projet équestre, la commune rappelle qu'une modification du règlement suite à la concertation a permis d'admettre la création de bâtiments à vocation agricole au sein de la zone 1AUy pour permettre le projet mentionné. Le projet semble désormais se développer pour partie sur la zone 2AUy. Cette zone 2AUy est fermée à l'urbanisation. Cette division de la zone d'extension entre zone 1AUy et zone 2AUy a été établie en concertation avec la Communauté de communes (compétente en matière de développement économique) et de façon à respecter les orientations du SCOT, qui limite le développement de l'ensemble des zones artisanales de proximité à l'échelle de l'ancienne Communauté de communes de Beaufort en Anjou à 3 ha. 1,2 ha sont inscrits sur les Bois d'Anjou dont 0,4 ha environ en zone 2AUy. Cette position a été jugée comme compatible avec le SCOT par la Communauté de communes baugeois Vallée. La commune souhaite donc maintenir cette répartition entre zone 1AUy et 2AUy et encourage le demandeur à réexaminer son projet pour qu'il puisse se positionner dans la zone 1AUy ou en zone A.
 - concernant l'habitation, elle est isolée par rapport aux autres constructions de l'autre côté de la RD144 au sein d'un espace à dominante agricole. Elle n'a donc pas vocation à être intégrée dans la zone urbaine. La commune rappelle que le classement en zone A permet les extensions des habitations existantes et la réalisation d'annexes.
- **FG 7** : M et Mme DEFOURS Jean-Patrick, parcelles 548, 40 et 107. Ils déposent au registre une observation manuscrite complétée par un dossier vert et une annexe. A ceci s'ajoute un courrier et un courriel du cabinet d'avocats. Le PLU actuel classe la parcelle 107 en zone constructible. Le projet de PLU classe celle-ci en UBj (jardin). Ils demandent le maintien en zone constructible UB.
Par ailleurs il demande sur la parcelle 40 l'annulation du classement de végétation en haie protégée estimant que cette végétation qui borde leur chemin d'accès ne présente aucun caractère remarquable.
Réponse de la commune :
 - Concernant la parcelle 107 classée en zone UBj (et une portion de la parcelle voisine 104), il s'agit de parcelles (ou portion de parcelle) actuellement non construites localisées sur les arrières de constructions implantées en bordure de la RD211. La commune souhaite leur maintien en zone UBj afin de ne pas densifier davantage l'habitat dans un secteur faiblement bâti et localisé hors de l'agglomération de Fontaine-Guérin (panneaux d'agglomération).
 - Concernant la haie protégée sur la parcelle 40, cette protection avait été mise en place dans le cadre du bilan de la concertation en remplacement d'une autre haie localisée en bordure de la parcelle 40 dans la version soumise à la concertation. La commune consent toutefois à supprimer cette protection.
 - **FG 8** : M et Mme GERMAIN Bernard. Cette observation comporte deux parties, l'une au titre de l'association Brion Patrimoine Paysage (BPP) et l'autre à titre individuel.
 - Au titre de l'association Ils demandent la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) avec en pièce jointe un courrier du 12/06/2019.

Par ailleurs ils s'interrogent sur le règlement partie « A », relevant que le texte ne serait pas identique entre le règlement fourni au conseil municipal du 22 juillet 2019 et le projet de PLU présenté actuellement.

Ils soulignent que le projet de PLU pour les zones « A » et « N » ne tient pas compte des réalités des activités sur ces zonages telles que gîtes, chambres d'hôtes, écuries, artiste, artisans, ...etc. Ces « entrepreneur » pourraient se trouver en difficulté en cas de cession d'activités si ce PLU était voté. Ils soulignent aussi que le PLU va au-delà des recommandations du SCoT en matière de rétrocession de zone en A et N.

Enfin ils font part d'anomalies dans le document PLU de Brion (lettre du 12/06/19). Il convient de noter qu'ils ont pris en compte l'annulation de l'ex OAP4 au Nord de la grand'rue et demande la modification voire l'annulation de l'OAP5.

En dernier lieu est annexée une lettre de M. MALAN Sébastien (10/06/2019) qui s'oppose résolument au PLU, ainsi que 4 autres courriers d'opposition.

Il convient d'ajouter des observations déposées de manière manuscrite au registre : Absence sur la parcelle 35 de la maison de vigne – Une haie importante ne figure pas sur la route le long de la station de traitement – les maraichers ont supprimés des parcelles sue le côté Ouest de la même route – sur la parcelle 14 un boisement important n'est pas représenté – Les propriétés situées en zone « A » du projet alors qu'elles étaient en U vont subir une perte financière.

- A titre individuel ils demandent le retrait de la parcelle 31 de l'OAP 5 (courrier joint du 24/05/2019).

Réponse de la commune :

- Concernant la réalisation d'une AVAP sur la commune, ce sujet n'entre pas dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'Etat en concertation avec les services de l'UDAP (ABF) a précisé à la commune que la réalisation d'une AVAP ne se justifiait sur le territoire.
- Concernant la différence de version du règlement, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN16,
- Concernant les activités de chambres d'hôtes et de gîtes, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN14,
- Concernant les activités équestres, la commune rappelle, comme mentionnée précédemment, que s'agissant d'activités reconnues comme agricoles au sens du code rural, leur développement est possible en zone A. La Chambre d'Agriculture a confirmé ce positionnement dans son avis.
- Concernant les artisans et activités en campagne, 2 STECAL Ay ont été spécifiquement créés pour permettre le développement d'entreprises existantes en campagne. Ces STECAL ont été validés par la CDPENAF dans l'avis qu'elle a rendu.
- Concernant la modification ou l'annulation de l'OAP-5 (et demande d'exclusion de la parcelle 61 – et non 31), comme évoqué précédemment (observation BN7), sa création se justifie au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis par la loi et par les orientations du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou. La commune rappelle une nouvelle fois que le SCOT fixe une enveloppe maximale de développement en extension mais que cette enveloppe doit être adaptée à la réalité des besoins en logements de la commune après avoir déduit les potentialités identifiées dans les espaces urbanisés. Le secteur OAP-5 constitue

l'une de ses potentialités. L'OAP-5 est donc maintenue conformément au projet de PLU arrêté.

- Concernant la maison de vigne sur la parcelle 35, cette absence est liée au cadastre qui a servi de support aux plans de zonage mais est sans incidence sur le PLU.
- Concernant la haie en bordure de la station de traitement et le boisement présent sur la parcelle 14, la commune reconnaît que leur protection serait judicieuse dans le PLU approuvé.

- **FG 9** : MÈME Jacqueline, Thierry, Pascal et Katia – REVAULT Sylvie à Brion. Propriétaires des parcelles concernées par l'OAP1 et des parcelles touchées par les emplacements réservés 4 et 5. Ils demandent que l'emplacement réservé n°4 soit moins long et qu'une négociation s'engage dès que possible en vue de l'achat des parcelles de l'OAP1 (observation écrite au registre page7).

Réponse de la commune : la commune accepte de réduire de moitié la longueur de l'emplacement réservé n°4 pour tenir compte de la demande, la longueur définie (60 mètres environ) ne se révélant pas nécessaire pour atteindre l'objectif défini de création d'une voie d'accès.

La commune se tient par ailleurs à la disposition des demandeurs concernant leur 2^{ème} demande.

- **FG 10** : CUREAU Michel, St Georges du bois, parcelle 42. Après son passage à la permanence de St Georges, il demande par courrier que la parcelle 42 reste constructible.

Réponse de la commune : la parcelle n°42 est située sur les arrières des constructions de la rue des Grands-Pères pour laquelle le PADD exprime une volonté d'arrêt du développement de l'urbanisation linéaire.

Les besoins en logements sont faibles sur le territoire de la commune déléguée de St-Georges du Bois. Sur ce territoire, la commune s'est prononcée en faveur d'un renforcement de l'habitat à proximité du cœur de bourg pour organiser un développement concentrique du bourg tout en respectant les principes de densité exprimés par le SCOT et repris par le PADD. La poursuite d'une urbanisation diffuse au coup par coup sur des parcelles privées, en appui de secteurs de faible densité ne permettrait pas d'atteindre ces objectifs. Pour ces raisons, la commune souhaite maintenir la zone A sur le secteur de la rue des Grands-Pères et sur la parcelle 42.

- **FG 11** : CHARRIER Martine, moulin de Laveau, Fontaine-Guérin. Propriétaire du moulin elle a développé une activité de chambres et tables d'hôtes et conduit des travaux de restauration intérieur et extérieurs au moulin. Un projet de gîtes est en préparation. Ce site est labellisé (BOPI, PNR, LPO, label Bio). Situé en zone « N » le règlement du projet de PLU interdit l'hébergement hôtelier et de tourisme. Elle demande que ses activités de chambres et tables d'hôtes ainsi que gîtes soient autorisées.

Réponse de la commune : concernant la possibilité de création de gîtes et chambres d'hôtes, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN14.

- **FG 11** : DESLANDES Odette, André et Bernard, propriétaires des parcelles ZL 34, 43 et 80 dans le secteur « les Bas Pâtis ». Ils demandent des précisions concernant la zone N dans laquelle ils se trouvent : terrains boisés de moins de 25ha ? Ils plaident pour

A.7

l'autorisation de gîtes et chambres d'hôtes en zonage N. Ils s'étonnent du passage de nombreux secteurs de zonage constructible (U) en zonage non constructible (A). Ils demandent ce que signifie « corridor écologique à renforcer » ?

Réponse de la commune : concernant la possibilité de création de gîtes et chambres d'hôtes, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN14.

Concernant les propriétés boisées de moins de 25 ha non soumis à plan simple de gestion, leur statut reste inchangé, celui-ci ne dépendant pas du plan local d'urbanisme mais du code forestier.

Concernant le passage de secteurs constructibles en zone A, différentes adaptations sont proposées pour permettre la réintégration de parcelles bâties proches du bourg dans la zone urbaine. Pour les autres secteurs et notamment les secteurs de hameaux ou qui tendent à accentuer l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation, le zonage retenu est conforme aux orientations du PADD.

Concernant la zone N, elle a pour but de limiter la constructibilité afin de tenir compte des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue parmi lesquels les corridors écologiques à renforcer. Ces corridors écologiques à renforcer sont des espaces existants qui tendent à faciliter le déplacement de la faune d'un réservoir de biodiversité à un autre. L'objectif premier étant leur maintien, la terminologie « à renforcer » ne paraît pas la plus adaptée. Il sera préféré la terminologie « Corridor écologique à préserver » dans la version approuvée du PLU.

- **FG 13** : M et Mme BRIERE, parcelles ZN 41 ainsi que 54, 55 et 56. Sans remettre en cause le classement de zonage, ils font part d'observations concernant les haies sur leur terrain ou en limite et soulignent qu'un espace boisé ne figure pas sur le document graphique parcelle 41 (voir observation manuscrite en page 9 du registre).

Réponse de la commune : la commune reconnaît que la protection du petit boisement existant sur la parcelle 41 serait opportun dans la version approuvée du PLU.

- **FG 14** : PRIME Denis, propriétaire des parcelles 168, 170 et 178 dans le secteur des Guinebault-les arches. Ces trois parcelles font partie d'un ensemble loti et sont constructibles actuellement et d'ailleurs proposées à la vente. Le projet de PLU les classe en « A » non constructibles. De ce fait elles deviennent non vendables et ne peuvent servir à l'agriculture compte tenu de leur taille. Je demande le maintien en zone constructible comme un zonage « Ub » par exemple.

Réponse de la commune : le PADD exprime un principe fort d'inconstructibilité dans les hameaux du territoire y compris dans les hameaux précédemment constructibles dans les documents d'urbanisme de chaque commune déléguée. L'inscription d'une zone constructible dans le secteur des Guinebault – les Arches irait en contradiction avec les orientations du PADD et serait source de fragilités juridiques pour le PLU. Pour cette raison, la commune ne souhaite pas modifier le zonage mis en place sur ce secteur.

- **FG 15** : M et Mme ORIARD Ludovic propriétaire du terrain (n°92) sur laquelle se trouve leur maison depuis 15 ans à Fontaine -Guérin. Ils sont les 5° d'une série de cinq maisons en bordure de route. Le projet de PLU classe tout ce secteur en zonage « N ». Ils demandent le maintien en zonage « Ub ».

Réponse de la commune : à la différence d'autres habitations proches du bourg de Fontaine-Guérin, la parcelle 92 est localisée à l'extrême sud de l'urbanisation linéaire

située dans la continuité du bourg de Fontaine-Guérin et à plus de 400 mètres du panneau d'entrée d'agglomération de Fontaine-Guérin. Elle s'inscrit dans un secteur faiblement bâti à proximité de parcelles agricoles et s'étirant essentiellement d'un seul côté de la RD144.

Pour ces raisons, la commune souhaite son maintien dans la zone A pour laquelle la commune rappelle que le règlement permet l'extension des habitations existantes et la création d'annexes.

- **FG 16** : M et Mme LAMBERT Francis, propriétaire de la parcelle bâtie n°99, située en zone « Ua » au PLU actuel de FG. Elle passerait en « A » au projet de PLU. Ils demandent le maintien en zonage « Ua » ou « Ub ».

Réponse de la commune : concernant cette demande, la commune formule une réponse identique à celle faite pour l'observation FG15.

Par ailleurs, cette parcelle est isolée à l'est de la RD144 avec des parcelles à vocation agricole en pourtour.

- **FG 17** : RIOT Anne, à Brion, parcelles AB 178, 179, 181, 182 et 183. Ces parcelles correspondent à l'OAP 7 du projet de PLU. L'observation remise à l'enquête publique présente le permis d'aménager déposé en décembre 2019 pour trois parcelles et demande par lettre l'extension de la zone Ub en fond de parcelles afin de pouvoir réaliser des assainissements autonomes individuels, en l'absence d'assainissement collectif.

Réponse de la commune : ce secteur OAP est localisé à proximité de cavités importantes abritant des chiroptères, ce qui a justifié la limitation de la profondeur du secteur OAP afin de ne pas approcher les habitations des cavités et de ne pas perturber la faune. Par ailleurs, en lien avec l'avis exprimé par la MRAE, la commune tient à préciser que l'OAP sera complétée pour faire apparaître l'obligation de création d'une haie en fond d'OAP afin de limiter les effets de la luminosité émanant des nouvelles constructions sur les cavités.

Enfin, les discussions engagées avec la Communauté de communes Baugeois Vallée conduirait à envisager le raccordement à terme du secteur OAP-7 au réseau d'assainissement collectif, situé à proximité dans le quartier du presbytère.

- **FG 18** : LANGLOIS Sébastien, Fontaine -Guérin, parcelle 151 secteur les Arches. Le projet de PLU classe le terrain en zonage « A ». Il estime que sa propriété va subir une dévalorisation financière et a un projet de piscine. Il demande le maintien en zonage « U ».

Réponse de la commune : pour cette demande, la commune renvoie à la réponse formulée à l'observation FG14. Elle rappelle une nouvelle fois que la réalisation de piscines (annexe à l'habitation) sera possible pour les habitations existantes localisées dans la zone A.

- **FG 19** : PANNEAU Christian et ROUSSIASSE Evelyne, parcelle ZO 65 secteur les Naudières. Cette parcelle est en Ub et le projet de PLU la met en zonage A. Ils demandent le maintien en zonage Ub.

Réponse de la commune : pour cette demande, la commune renvoie à la réponse formulée à l'observation FG14 concernant la politique d'inconstructibilité des hameaux dans le futur PLU.

- **FG 20** : TAUGOURDEAU Colette, parcelle ZI 29 à Fontaine-Guérin. Le PLU actuel classe une partie de parcelle (1350 m²) en constructible. Le projet de PLU place la totalité de la parcelle en non constructible (A). Elle demande le maintien en zone constructible U de la partie de 1350 m².

Réponse de la commune : la parcelle objet de la demande n'est actuellement pas construite. Son inscription en zone constructible ne se justifierait que si la commune n'était pas en mesure de répondre à ses besoins en logements par ailleurs. Au regard du potentiel identifié dans les espaces urbanisés du bourg de Fontaine-Guérin (et notamment du vaste secteur OAP-2) et du potentiel programmé dans la ZAC du Clos de Villiers, les besoins en logements de la commune déléguée de Fontaine-Guérin sont satisfaits sans qu'il soit nécessaire d'intégrer à la zone constructible d'autres parcelles non construites périphériques du bourg.

- **FG 21** : M et Mme COUSIN, à Brion, parcelles 58 et 59, concernés par l'OAP 5. Ils ont un acquéreur unique pour la parcelle et demandent de retirer le projet OAP5 afin de pouvoir réaliser leur opération immobilière.

Réponse de la commune : l'OAP-5 a pour objectif d'éviter la création d'un nombre faible de logements dans un secteur de développement stratégique du bourg de Brion au sein duquel des densités minimales doivent être appliquées pour respecter les orientations du PADD, elles-mêmes compatibles avec les orientations du SCOT.

Pour cette raison, il n'est pas possible de donner suite à la demande. La commune renvoie également aux éléments de réponse apportés à l'observation BN7.

- **FG 22** : M et Mme BREMON, Fontaine Guérin, parcelle 117, route de la planchette. Installés depuis 1985, desservis par le tout à l'égout, proche de la mairie et de l'école, ils ne comprennent pas que le projet de PLU classe leur propriété en zonage « A », alors que de l'autre côté de la rue le zonage « U » est maintenu. Ils estiment subir une dépréciation de leur bien. Ils demandent le maintien en zonage « Ub ».

Réponse de la commune : la commune renvoie à la réponse déjà faite à cette demande dans l'observation FG4.

- **FG 23** : Baugeois Vallée, Communauté de communes (lettre en deux exemplaires et un courriel, signés du Vice-président de la Com-com, Arnaud MONCHICOURT le 24 janvier 2020). La lettre concerne le centre de traitement des déchets sur la commune de Fontaine-Guérin. La Com-com a un projet de réaménagement et demande que la parcelle 46 est le même zonage que la parcelle 69 ainsi que la haie protégée entre les parcelles 69 et 377 soit retirée du règlement graphique.

Réponse de la commune : la commune accède à la demande de la Communauté de communes en proposant de reclasser la parcelle 46 en zone A (comme la parcelle 69) et en supprimant la protection applicable sur la haie située entre les parcelles 69 et 377. Le centre de traitement des déchets étant une construction liée à un service public ou d'intérêt collectif, son développement est possible en zone A conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (L.151-11).

II- Points particuliers (PP) formulés par le CE avec questions en italique demandant une réponse.

- **PP1** : La commune procède avec ce projet à une réduction importante de surface en zonage « U », reportée essentiellement en zonage « A » mais aussi « N ». En particulier sur Fontaine Guérin sont concernés Bois de Brou, Les Guinebaud/Les Arches ; à Brion, route de Brise et rue du tertre ; à St Georges le long de la RD 59, chemin des Hamelières et des Grands Pères. Il s'avère que ces secteurs sont occupés surtout par des propriétés privées individuelles (maison habitation et terrain). Dans ces conditions le classement an « A » ou « N » augmente artificiellement les surfaces agricoles et naturelles, sans apporter réellement de surfaces supplémentaires cultivables ou naturelles et peut créer pour les occupants privés des difficultés d'aménagement voire une perte financière à la revente.

Question : L'objectif communal est bien en deçà des prescriptions du SCoT selon les chiffres du dossier et l'observation de l'Etat. Pour certains secteurs évoqués entre autres ci-dessus, une classification différente de A, peut être U avec un indice et règlement spécifique permettrait-il de satisfaire l'objectif vertueux du PLU sans créer de problème pour les propriétaires privés existant ?

Réponse de la commune : le classement en zone A ou N de certaines habitations doit tenir compte du cadre dans lequel ces habitations sont situées.

Hors des bourgs, la politique définie dans le PADD concernant l'inconstructibilité des hameaux justifie de ne pas intégrer ces habitations dans un zonage qui maintiendrait des possibilités de construire des habitations. La commune rappelle que le code de l'urbanisme autorise un tel classement (article L.151-12) en permettant des extensions et des annexes pour les habitations existantes.

En périphérie des bourgs, différentes adaptations du zonage ont été proposées en réponse à certaines demandes formulées afin de tenir compte du caractère bâti ou non des parcelles et de leur localisation dès lors que cela ne contribue pas à accentuer l'urbanisation linéaire le long des axes routiers comme prévu par le PADD.

Enfin, la commune précise que le fait que le PLU soit en-deçà des prescriptions du SCOT constitue un point positif du dossier, le PLU n'ayant pas vocation à atteindre cette enveloppe en l'absence de besoins identifiés. La commune répondant par ailleurs (et notamment dans les espaces urbanisés) à ses besoins, la définition d'enveloppes de développement en extension plus importantes ne saurait se justifier.

- **PP2** : classement de partie de parcelles en UBj sur Fontaine-Guérin et Brion. A l'observation des documents graphiques la motivation de classement ne s'impose pas malgré l'argumentaire page 223 du rapport de présentation. Pour Fontaine-Guérin, cela concerne les parcelles 104, 107, 200 et 201. Par ailleurs dans le secteur des Pâtis les parcelles 565, 566 et 559 sont concernées mais pas la 569 qui ne semble pas boisée. Pour Brion cela concerne les parcelles 11, 12, 13 et 14 en face de l'OAP4 ; les parcelles 124, 125 et 126 proches du centre bourg. Pour cet ensemble, le classement semble plus permissif que dans l'ancien PLU. Enfin sur les Mandottières, le classement ne semble pas répondre aux objectifs du rapport de présentation, page 223.

A.M.

Question : la commune peut-elle apporter des éléments complémentaires pour justifier ces classements ou envisager des modifications ?

Réponse de la commune : sur ce point également, différentes adaptations ont été apportées tel que cela a été précisé auparavant.

Concernant la parcelle 569, il s'agit d'un oubli qui sera corrigé dans le PLU approuvé avec classement du fond de parcelle en UJ en cohérence avec le zonage mis en place sur les parcelles voisines.

Pour les parcelles 200 et 201, le zonage UJ mis en place constitue une possibilité nouvelle qui n'était pas offerte par le PLU de Fontaine-Guérin afin de tenir compte de l'usage de jardins fait des fonds de parcelles.

➤ **PP3** : Espace boisé et corridor écologique à renforcer.

Vu le document graphique du PLU actuel nombre d'espaces boisés sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). Le projet de PLU classe ces masses boisés en corridor écologique à renforcer avec seulement quelques petits espaces classés en EBC. L'avis du Préfet et celui de la MRAe soulignent également cela en demandant une prise en compte des petits espaces boisés de moins de 4 ha entre autres.

Question : Que signifie dans le projet de PLU corridor écologique à renforcer et quelles mesures sont envisagées ? Pourquoi les espaces boisés ne sont plus EBC ? quelle est la position de la commune pour les espaces boisés de moins de 4 ha ?

Réponse de la commune : les corridors écologiques à renforcer sont des corridors écologiques identifiées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du territoire et qui doivent permettre de relier les réservoirs de biodiversité. Comme mentionné précédemment, l'objectif de leur identification est leur maintien et il est proposé de remplacer la terminologie par « Corridor écologique à préserver ».

Concernant les Espaces Boisés Classés, au vu des avis formulés par l'Etat et la MRAE, les boisements actuellement classés seront complétés sur le territoire afin de protéger :

- Tous les boisements d'une superficie inférieure à 4 ha du territoire (au-delà de 4 ha, une protection existe d'ores et déjà au titre d'un arrêté préfectoral : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr/defrichement-a160.html>)
- Les boisements localisés sur les buttes des bourgs qui constituent un élément identitaire fort du paysage de la commune qu'il convient de préserver.

➤ **PP 4** : zonage d'assainissement

Le dossier de projet de PLU ne comporte pas de zonage d'assainissement.

La commune déléguée de Brion a donc actuellement une station de traitement en capacité de faire face à un accroissement de population. Cependant il semble que les réseaux ne desservent pas tous les secteurs qui pourraient l'être.

La commune déléguée de Fontaine Guérin semble en la matière mieux servie.

La commune déléguée de St Georges du bois ne possède pas d'assainissement collectif.

Compte tenu des éléments ci-dessus mentionnés, le domaine assainissement ne peut que constituer un frein à l'expansion ou du moins une contrainte qui obligerait à décaler dans le temps les programmations de logement à certains endroits ; le Préfet exprime le même avis page 3 de son courrier en citant les OAP 4, 6 et 7.

Question : bien que la compétence assainissement ne relève pas de la commune ; sachant que la taille moyenne des parcelles prévue est faible induisant donc des difficultés de mise en place d'assainissement autonome, qu'est-ce que la commune envisage de faire pour réaliser son PLU dans de bonnes conditions pour les futurs habitants ?

Réponse de la commune : la commune travaille en étroite relation avec la Communauté de communes dans le cadre de l'actualisation du zonage d'assainissement.

Sur Fontaine-Guérin, le zonage d'assainissement confirmera le raccordement de l'ensemble des secteurs à urbaniser (secteurs OAP) au réseau d'assainissement collectif.

Sur St-Georges du Bois, la Communauté de communes et la commune ont acté l'absence d'assainissement collectif pour les années à venir.

Sur Brion, les discussions engagées permettent d'envisager le raccordement des secteurs OAP-5 et OAP-7 au réseau d'assainissement collectif communal. Le secteur OAP-6 semble plus difficile à raccorder compte tenu de la pente qui rend impossible un renvoi gravitaire des eaux usées vers la station. Ce secteur est donc susceptible de rester en secteur d'assainissement non collectif étant précisé que le règlement permet la mise en place de tels dispositifs en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

➤ **PP5** : Hébergement hôtelier ou touristique.

Le règlement établit des règles différentes pour ce sujet entre les zonages « A » et « N » ; autorisation sous conditions sévères en « A » et interdiction en « N ».

J'ai recensé sans prétention exhaustive 5 sites de chambres d'hôte ou gîtes, dont 4 sont en zonage « A » ou « N » (la Chouannière, Château de Chappe, la closerie et le château de la Mothaye) et un serait en zonage « U », le logis du pressoir. Par ailleurs des habitants sont venus exposer leur demande comme le moulin de Fontaine.

Question : le PADD page 16 prescrit le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques. Alors pourquoi interdire en zonage « N » et fixer une règle de 100m² très contraignante en zonage « A » ? Pensez-vous pouvoir autoriser ces activités en « A » et « N » ?

Réponse de la commune : sur ce point, la commune renvoie la commissaire-enquêteur aux éléments de réponse formulés pour l'observation BN14.

➤ **PP6** : Centre de traitement des déchets

Le centre de traitement n'apparaît pas sur les documents graphiques. Baugeois Vallée a exprimé un avis favorable au projet de PLU le 14/11/2019 avec quelques réserves qui ne concernaient pas le centre.

Question : Pourquoi le centre ne figure pas aux documents graphiques ?

Réponse de la commune : le centre de déchets constitue un équipement d'intérêt collectif dont le développement est possible dans la zone A conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Toutefois, afin de renforcer l'information de la population, ce centre (ainsi que l'ancienne décharge de Brion – demande de l'Etat) seront identifiés sur les plans de zonage tout en étant maintenus dans leur zonage actuel.

A.7

- **PP7** : Contenu du règlement du zonage « A » entre avis PPA, arrêt de projet et dossier EP (tableau règlement page 80 et 81).

Des observations du public laissent à penser que la version projet de PLU, zonage « A », de l'arrêt de projet voté en conseil municipal était différente des documents soumis à l'avis des PPA. Par ailleurs il a même été exprimé que la partie concernée serait différente entre l'arrêt de projet du 22/07/19 et le dossier présenté à l'enquête.

Question : ces observations interpellent le CE qui craint une confusion dans l'esprit du public. La commune peut-elle éclaircir cette situation ?

Réponse de la commune : concernant la différence de version du règlement, la commune renvoie la commissaire-enquêteur à l'explication formulée à l'observation BN16. La modification apportée n'avait pour objectif que de mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique (plans de zonage) qui identifiait des bâtiments pouvant changer de destination.

- **PP8** : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et périmètre de protection délimité.

La commune de Bois d'Anjou possède un ensemble patrimonial à souligner tel que les églises classées dont le clocher tort, mais aussi des bâtiments anciens à l'architecture à préserver tant pour eux-mêmes que pour l'environnement.

Question : La commune estime-t-elle possible et envisage-t-elle de créer une ou deux AVAP sur son territoire ?

Réponse de la commune : la commune n'envisage pas à ce jour la création d'une AVAP sur son territoire. Lors d'une réunion organisée avec les Personnes publiques associées le 10 février, la DDT, après consultation des services de l'UDAP du Maine et Loire (ABF), a estimé que la mise en place d'un tel outil ne se justifiait pas sur le territoire des Bois d'Anjou. L'Architecte des Bâtiments de France propose en revanche à la commune d'engager des discussions pour la mise en place de périmètres délimités des abords, qui auraient vocation à remplacer les périmètres de 500 mètres actuellement en place autour des monuments historiques de la commune et qui seraient adaptés à la réalité des covisibilités sur ces monuments.

- **PP9** : La politique nationale en matière de réserves d'eau à usage agricole évolue dans le sens de créer des bassins de stockage à remplir en hiver pour faire face à d'éventuelles pénuries en été.

Question : la commune envisage-t-elle la création de telles réserves d'eau en aménageant le règlement du projet de PLU ?

Réponse de la commune : la commune n'a pas de projet de création communal de réserves d'eau. Toutefois, afin de tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture, le règlement de la zone N est complété pour permettre les affouillements et exhaussement du sol destiné à un usage agricole et autorisés au titre de la loi sur l'eau.

Fait aux Bois d'Anjou, le 11/02/2020

Le Maire

Arnaud Bonchisora



