

Georges BINEL,
Commissaire Enquêteur (CE)

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'attention de Monsieur le Maire des Bois d'Anjou

En application du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations du public et celles formulées par mes soins, au cours de l'enquête publique, sur le projet de PLU de la commune

Cette enquête s'est déroulée du 20 décembre 2019 au 25 janvier 2020.

il y a eu durant l'enquête 57 déposants et 70 observations écrites (aux registres : 10 , par courrier : 42 et par courriel : 18). Il y a eu également 7 visites pour information sans observation écrite.

Je précise que l'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et sans incident.

Conformément à la réglementation, je prendrai connaissance, **dans un délai de 15 jours maximum**, de votre "mémoire " apportant vos observations, réponses, remarques ou engagements aux observations du public et à mes interrogations. Tous les compléments d'information que vous jugerez utiles et nécessaires pourront être fournis.

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 :

- **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 :
- **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 :
- **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).
- 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)

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)
- **BN 2** : NOUCHET Lise, parcelle 151, demande le maintien de sa parcelle en zonage constructible (lettre et mail)
- **BN 3** : M et Mme ALLARD, parcelles 141 et 142, demandent le maintien de leurs parcelles en zonage constructible. Vois aussi lettre et mail du cabinet d'avocats.
- **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.
- **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.
- **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.

- **BN 7** : GERMAIN Paul, parcelles 60 et 61, dépose pour ses parents propriétaires. Il demande que ces parcelles soient retirées de l'OAP 5.
- **BN 8** : Indivision CHEVALIER, parcelle Yi 54, demande le maintien de la parcelle en zonage UB.
- **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).
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **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.
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.
- 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.

- **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**).
- **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.
- **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.
- **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.

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.
- **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.

- **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).
- **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.
- **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.
- **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 etAUy. 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.
- **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 UJ (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.
- **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 sur 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).

- **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).
- **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.
- **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.
- **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 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 ?
- **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 souligne qu'un espace boisé ne figure pas sur le document graphique parcelle 41 (voir observation manuscrite en page 9 du registre).
- **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.

- **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 ».
- **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 ».
- **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.
- **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 ».
- **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.
- **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.
- **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.
- **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 ».
- **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.

Pour cet ensemble d'observations de FG 1 à FG 23, le CE demande des réponses de la commune point par point.

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 terre ; 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 :

- **PP2** : classement de partie de parcelles en UJ 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.

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

Réponse de la commune :

- **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 :

➤ **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 :

➤ **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 Chouanière, 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 :

➤ **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 :

- **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 :

- **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 :

- **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 :

Fait au Plessis Grammoire le
Georges BINEL
Commissaire enquêteur,

- Reçu par monsieur,
Représentant la commune des Bois d'Anjou

Date : Signature