

# DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

## COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

### ENQUETE PUBLIQUE

#### PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU Décembre 2019- février 2020

Enquête conduite par monsieur Georges BINEL  
Commissaire Enquêteur (CE)  
désigné par monsieur le Président du Tribunal administratif

#### REFERENCES :

- Décision de désignation du Tribunal administratif n° E19000251/44 du 06/11/2019
- Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n° 2019-6 des bois d'Anjou

#### SOMMAIRE GENERAL :

Page 1

➤ **RAPPORT D'ACTIVITE (partie 1/2)**

Pages 2 à 42

➤ **CONCLUSION ET AVIS (partie 2/2)**

Pages 43 à 51

➤ **LES ANNEXES**

|                                     | Tribunal<br>administratif | Commune |
|-------------------------------------|---------------------------|---------|
| 1-Procès-verbal de synthèse         | X                         | X       |
| 2- Mémoire en réponse de la commune | X                         | X       |
| 3- Certificat d'affichage           | X                         | X       |
|                                     |                           |         |

# RAPPORT D'ACTIVITE - 1/2

Enquête publique ouverte le vendredi 20 décembre 2019 et terminée le samedi 25 janvier 2020.

## SOMMAIRE DU RAPPORT D'ACTIVITE

| Paragraphes   | Pages |
|---|-------|
| I-Cadre juridique   | 2     |
| II-Présentation du projet et composition du dossier         | 2     |
| III-Organisation préalable de l'enquête                     | 4     |
| IV-Publicité officielle et affichage                        | 4     |
| V-Déroulement de l'enquête                                  | 5     |
| VI-Clôture de l'enquête                                     | 6     |
| VII- Présentation et analyse des avis des PPA et de la MRAe | 6     |
| VIII-Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse        | 10    |
| IX- Présentation des observations, réponses et commentaires | 11    |
| X-Observations spécifiques du CE                            | 41    |
| XI-Synthèse administrative du rapport                       | 42    |

### **I-CADRE JURIDIQUE**

Cette enquête est régie par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement et celui des collectivités territoriales. Le projet de PLU doit être par ailleurs compatible avec le SCoT du Pays des vallées d'Anjou de juin 2015.

### **II – PRESENTATION DU PROJET ET DU DOSSIER**

#### **2.1-PRESENTATION DU PROJET :**

Par délibération du 15 février 2016, le conseil municipal des Bois d'Anjou a prescrit l'élaboration du PLU de la commune nouvelle. Cette décision intervient à la suite de la création en janvier 2016 de la commune nouvelle qui regroupe les communes historiques de Brion, Fontaine-Guérin et Saint Georges-du-bois.

La commune déléguée de Brion était dotée d'un PLU en date de novembre 2004, modifié en 2008.

La commune déléguée de Fontaine-Guérin était dotée d'un PLU de février 2008, modifié en 2017.

La commune déléguée de Saint Georges-des-Bois était dotée d'un POS en date de février 2002, modifié en 2010. Ce POS est caduque depuis 2015. Le RNU s'applique

Les objectifs du PLU, tels que donnés dans le rapport de présentation sont les suivants :

- Favoriser le développement des Bois d'Anjou et développer son identité,

- Définir et affirmer, pour les cinq à dix ans à venir, les grands axes de l'aménagement du territoire de la commune dans les domaines de l'habitat, de l'environnement, du développement économique, ...
- Réfléchir sur la protection du patrimoine des Bois d'Anjou et sa mise en valeur pour un développement économique, touristique et culturel,
- Modifier le zonage permettant d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire de la commune pour le développement d'initiatives liées au logement, aux activités économiques, touristiques et culturelles,
- Réfléchir sur l'embellissement du cadre de vie,
- Requalifier les espaces publics avec la prise en compte des contraintes en matière d'accessibilité,
- Apporter des précisions à certaines contraintes : zones inondables, projet de déviation, zone à risque,
- Identifier les éléments paysagers et boisés à protéger, délimiter les terres agricoles, ...
- Intégrer les évolutions juridiques récentes liées aux lois du Grenelle 1 et Grenelle 2
- Prendre en compte d'autres études ou réflexions permettant d'appréhender le développement de la collectivité pour les années à venir.

L'objectif principal est de construire un document d'urbanisme adapté au nouveau périmètre de la commune. Le développement équilibré de la nouvelle commune appelle un nouveau projet de vie qui doit se traduire notamment à travers un document d'urbanisme unique et conforme au droit positif.

En outre, il est à souligner que les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes déléguées ne sont ni compatibles avec les normes issues des « Lois Grenelle » ni compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale révisé du Pays des Vallées d'Anjou ».

Enfin, le maintien des prescriptions contenues dans les documents d'urbanisme communaux dans un nouveau cadre juridique municipal entrerait en contradiction et/ou en concurrence les uns avec les autres ce qui serait préjudiciable à l'intérêt général.

## **2.2-LE DOSSIER :**

Le dossier soumis à l'enquête, préparé par la commune et le cabinet ECCE TERRA est composé de :

- Le récapitulatif des délibérations.
- Les avis de l'état, des PPA et de la MRAe.
- Les pièces de l'ouverture de l'enquête publique.
- Le dossier de PLU composé du rapport de présentation, du résumé non technique, du PADD, des OAP, des documents graphiques, du règlement écrit, du bilan de concertation préalable, et de 5 annexes.

### Commentaires du CE :

*La composition du dossier est conforme.*

- *Dans le rapport de présentation il aurait été pertinent de mettre en parallèle du tableau page 243 (surface par catégorie du projet de PLU) un tableau présentant la situation du PLU en vigueur. Les cartes du PLU en vigueur sont lisibles sous condition d'utiliser une loupe.*
- *Les documents graphiques du projet sont exploitables mais très chargés en information. Par ailleurs, comme dans tous les PLU, le fond cadastral ne permet pas d'avoir les deux lettres d'identification des parcelles ni le nom des rues.*
- *Il est dommageable que le zonage d'assainissement n'ait pu être réalisé simultanément.*

Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle des Bois d'Anjou.

Décision du TA de Nantes n° E19000251/44 du 06/11/2019

- *Le règlement écrit est bien présenté et des articles fixent les conditions dans chaque zone urbaine. Le CE note que les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension en zonage UA mais qu'en zonage UB aucune règle n'est fixée. Le CE s'interroge sur l'interdiction d'hébergement hôtelier de type gîte set chambres d'hôtes en zonage N alors qu'il est autorisé sous conditions en zonage A.*
- *La concertation préalable ne comporte que 11 observations, ce qui paraît peu eu égard aux changements envisagés.*

### **III - ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE**

#### **3.1- REUNIONS INITIALES, OUVERTURE DES DOSSIERS ET REGISTRES, VISITE DE SITES**

- Réunion initiale le 22 novembre 2019 à Bois d'Anjou avec le maire de la commune, les 3 maires délégués et la responsable de l'urbanisme :  
Outre une présentation sommaire du projet, les modalités pratiques de l'enquête ont été définies : composition du dossier d'enquête à partir du dossier d'arrêt de projet, les 4 dates de permanences, la publicité officielle, la communication complémentaire demandée par le CE avec des affiches de format A3 jaunes entre autres sur les sites des OAP. La procédure électronique a également été abordée. Les dossiers papiers seront disponibles début décembre.  
A la suite de cette réunion en mairie, deux maires délégués ont accompagné le CE pour une visite des trois communes et des sites des OAP.
- Signature des dossiers et registres le 10 décembre : le CE ouvre les trois registres papiers et paraphe les trois dossiers qui seront placés dans chaque commune déléguée. Le CE reçoit son exemplaire du dossier. Le CE reçoit de la commune copie de la parution presse du 04 décembre. A l'issue le CE passe dans les trois communes pour se familiariser avec la topographie et en profite pour observer la mise en place de l'affichage.
- Vérification du site internet le 10 décembre : Le dossier est consultable par un lien à partir du site de la commune. Le dossier électronique est conforme par rapport aux dossiers papiers.
- Réunion d'information complémentaire le 17 décembre : après une première lecture du dossier le CE rencontre la responsable urbanisme pour se faire expliciter certains points des pièces du dossier.

#### **3.2 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER PAR VOIE ELECTRONIQUE**

Comme défini lors de la réunion initiale, le dossier a été consultable sur le site de la mairie. Un poste informatique a été mis à la disposition du public pour consulter le dossier. L'adresse mail dédiée a été ouverte et vérifiée par le CE. La mise en place d'un registre électronique n'a pas été jugée indispensable.

### **IV – PUBLICITE DE L'ENQUETE**

#### **4.1-PUBLICITE OFFICIELLE DANS LES JOURNAUX :**

Le 04 décembre 2019 le CE a pu constater la parution dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France.

Absent d'Angers dans la semaine qui a suivi la première permanence, le CE n'a pu observer la deuxième parution commandée par la mairie auprès des journaux locaux.

#### **4.2- AFFICHAGE REGLEMENTAIRE**

Les affiches d'avis d'ouverture d'enquête ont été placés dans les trois mairies déléguées. A la demande du CE, des panneaux avec l'avis d'ouverture d'enquête ont été ajoutés sur les sites des OAP.

#### **4.3 – PUBLICITE COMPLEMENTAIRE**

La mairie a fait paraître un article dans le courrier de l'Ouest le 09 décembre.

### **V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE (LE REGISTRE, NARRATION DES PERMANENCES, ACTIONS DIVERSES)**

#### **5.1- LES REGISTRES D'ENQUETE ET DOSSIERS**

Ouverts le 10 décembre 2019, dans les conditions réglementaires, ils ont été mis à la disposition du public jusqu'à la clôture de l'enquête le samedi 25 janvier 2020.

#### **5.2- LES PERMANENCES**

- **Première permanence le vendredi 20 décembre 2019, de 08h45 à 11h45, à la mairie des Bois d'Anjou**  
Dossier et registre complets.  
Visite de monsieur PANNEAU. Fera un courrier.  
Réception d'un courrier de Madame Sylvie ROYER. Annexé au registre.  
Visite de monsieur Vincent MOCQUES. Il dépose au registre.  
11H45 Fin de permanence
  
- **Deuxième permanence le samedi 11 janvier, 2020 de 09h00 à 12h00, à la mairie déléguée de Brion**  
Dossier et registre complets  
3 courriers sont annexés par le CE.  
13 entretiens  
3 couples de visiteurs n'ont pu être reçus ; rendez-vous leur est donné en mairie de Fontaine Guérin le lundi 20 janvier matin.  
Une association locale prend un rendez-vous pour le mardi 21 matin à Brion.  
13h00 fin de la permanence. Le dossier et le registre sont remis à la mairie et le CE demande que soient faites des photocopies des courriers déposés et de l'observation écrite au registre.
  
- **Troisième permanence le jeudi 16 janvier 2020, de 14h00 à 17h00, à la mairie déléguée de St Georges du Bois**  
Dossier et registre complets  
11 entretiens  
17h 00 fin de la permanence.

- **Entretiens sur rendez-vous hors permanence le lundi 20 janvier de 09h00 à 12h00 à la mairie de Fontaine Guérin**  
2 couples et une association (Brion Patrimoine et Paysage)
- **Entretien sur rendez-vous hors permanence avec une association Le mardi 21 janvier de 09h00 à 11h00 à la mairie de Brion**  
Association Préservation Des Droits Et Acquis Patrimoniaux (PDDEAP)
- **Quatrième et dernière permanence le samedi 25 janvier 2020, de 08h45 à 11h45, à la mairie des Bois d'Anjou**  
Dossier et registre complet  
15 entretiens  
13h00 clôture de la permanence.  
Le CE emporte le registre d'enquête et le dossier de Fontaine Guérin ainsi que ceux de Brion.

Le lundi 27 janvier à 14h00 le CE revient à Fontaine Guérin pour récupérer le dossier et registre de Saint Georges du Bois

## **VI – CLOTURE DE L'ENQUETE**

Le samedi 25 janvier à 11h45, conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, la partie publique de l'enquête s'achève.

Les dossiers et les registres de Fontaine-Guérin et Brion sont récupérés par le CE. Le lundi 27 janvier, le CE récupère à Fontaine-Guérin le dossier et registre de Saint Georges du Bois.

Le certificat d'affichage a été remis au CE le mardi 04 février

L'adresse mail dédiée à cette enquête a enregistré 18 observations.

Durant l'enquête il y a eu 57 personnes qui ont déposé, 70 observations écrites et 7 observations orales.

## **VII – PRESENTATION ET ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DE LA Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire**

**GRT gaz** : Par courrier reçu le 21/11, GRT gaz informe la commune que la réglementation est partiellement prise en compte et formule des remarques à prendre en compte. Des annexes techniques sont jointes pour aider à la prise en compte des remarques :

- **Rapport de présentation** : faire figurer la liste des ouvrages et leurs différentes servitudes.
- **Règlement** : La présence des ouvrages GRT gaz doit être signalée avec le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (implantation et distance de l'urbanisation).
- **Documents graphiques** : les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent apparaître.
- **Plan des servitudes d'Utilité Publique** : la SUP de maîtrise de l'urbanisation doit figurer sur les plans.
- **Liste des SUP** : les SUP maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste.

*Commentaires du CE : Les deux secteurs de passage de canalisations GRT gaz ne font l'objet d'aucun programme de construction et sont en zone A ou N. Les observations de forme de texte sont à prendre en compte.*

### **Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPf) des Pays de la Loire :**

Par courrier reçu le 31/10, le CNPF émet un avis favorable mais regrette que les activités agricoles n'aient pas été intégrées dans le diagnostic structurel pour les enjeux économiques sachant que la commune est occupée par plus de 30% de sa surface par des forêts. La production de bois d'œuvre aurait mérité d'être placée en avant.

Par ailleurs il est demandé que dans le tableau page 95 du règlement la partie exploitation forestière soit modifiée pour permettre, aux autres massifs boisés que ceux de plus de 25 ha, des aménagements projets proportionnés aux enjeux de récolte des bois.

*Commentaires du CE : la majorité des espaces boisés sont classés en corridor écologique à renforcer et très peu en EBC. Le CE s'interroge sur les raisons pour lesquelles les EBC du PLU en vigueur ont été remplacés par des corridors. La production sylvicole est une activité économique et concourt à l'équilibre de la biodiversité. Le CE estime nécessaire la poursuite de contact avec la CNPF pour obtenir des précisions sur d'éventuelles mesures à prendre.*

### **Département de Maine et Loire**

Avis favorable avec réserves par courrier du 07/11/2019.

- Marge de recul par rapport aux routes départementales : il est demandé que cela soit intégré au rapport de présentation.
- Proposition de rédaction du paragraphe accueil de gens du voyage.
- Proposition de déclasser l'OAP 2 de Fontaine-Guérin de 1AUh en 2AUh.

*Commentaires du CE : Le CE estime que ces propositions sont à prendre en compte.*

### **Chambre d'agriculture**

Avis favorable avec réserves par courrier du 13/11/2019.

- Reclassement de parcelles en A pour le site de l'EARL MOREAU Thomas « le moulin du pin »
- STECAL Neq : Il demande la suppression de ce STECAL au motif que l'activité équestre est à part entière une activité agricole.
- Demande la création de réserves d'eau destinées à l'agriculture.

*Commentaires du CE : Les deux premières observations sont à étudier. La troisième mérite d'être prise en compte compte-tenu de l'évolution climatique actuelle.*

### **Communauté de communes de Baugeois Vallée**

Avis favorable avec réserves par décision du 14 novembre 2019

- Terrain de gens du voyage :  
Il est demandé de faire référence au nouveau schéma départemental 2018-2026.

Une phrase est à corriger dans le rapport page 37, concernant la délégation de compétence à la communauté de communes.

Il est proposé de modifier le règlement pour permettre l'installation de résidences mobiles.

- Assainissement :  
Il est demandé de supprimer la possibilité d'assainissement collectif à St Georges du Bois.
- Changement de destination hébergement touristique :  
Baugeois Vallée s'interroge sur la limitation imposée aux bâtiments de plus de 100m<sup>2</sup>.
- OAP de la ZA du Clos du Villiers :  
Ne pas faire figurer la voie future traversante.

*Commentaires du CE : la suppression souhaitée de l'assainissement collectif doit générer une réflexion sur la conception urbanistique de l'OAP1.*

### **La CDPENAF**

Avis favorable avec réserves par courrier du 15 novembre 2019.

- Extension et annexe des habitations en zones A et N :  
Limiter les extensions à 30 m<sup>2</sup> ou 30% supplémentaire de l'emprise au sol existante.  
Réglementer l'emprise au sol des piscines.
- STECAL :  
Avis favorable pour les STECAL ay, Neq et NI  
Pour la STEACL Agv, réaliser une analyse des constructions existantes avant de permettre d'autres constructions.  
Pour la STECAL NI du parcours aventure, préciser les dispositions réglementaires pour les 300 m<sup>2</sup> constructibles.

*Commentaires du CE : les points soulignés sont déjà évoqués dans l'avis de l'ETAT.*

### **LA MRAe**

Exprime des observations par document du 14 novembre 2019

- Le projet de PLU est volontariste, resserrant l'urbanisation sur les bourgs et stoppant l'urbanisation linéaire et le mitage de l'espace agricole. Toutefois la MRAe souligne que la consommation d'espace est bien inférieure à ce qu'autorise le SCoT.
- Apporter des précisions sur l'évaluation des incidences potentielles concernant les espaces boisés et sur les chauves-souris
- Apporter des précisions concernant les incidences sur les zones Natura 2000 et sur les zones humides.
- La MRAe recommande de mieux prendre en compte les impacts du PLU sur la gestion des eaux pluviales (EP) et usées (EU) et de s'assurer de la compatibilité entre ces systèmes EU, EU et les perspectives de développement permises par le projet de PLU.

*Commentaires du CE : Le CE s'interroge sur le grand resserrement de l'urbanisation qui génère des surfaces agricoles supplémentaires mais pas exploitables pour l'essentiel, voire transforme des « lotissements d'habitations » existants hors bourg, en zone agricole. La*

*recommandation sur les eaux usées et eaux pluviales mérite d'être prise en compte. Concernant les OAP 4 et 7 liées à la présence des chiroptères, le CE estime que les demandes de la MRAe sont justifiées et que la mise en œuvre de celles-ci ne signifie pas de supprimer l'OAP4. Le CE note page 122 du rapport de présentation que l'éclairage public est existant à proximité des sites de chiroptères et qu'aucune démonstration n'établit de gêne absolue pour cette faune protégée.*

### **Préfecture de Maine-et-Loire (timbre DDT)**

Avis favorable, par courrier du 13/11/2019, sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

- Logements vacants : le PLU ne semble pas prendre en compte suffisamment ce point dans la production de logements
- OAP 4 : Il est demandé de supprimer cette OAP estimée en limite d'enveloppe urbaine donc en extension et non pas en densification. La protection des chiroptères impose de supprimer cette OAP.
- STECAL : pour le secteur destiné aux gens du voyage, il est demandé de voir les surfaces de constructions existantes avant d'envisager de nouvelles constructions. Le parcours Aventure de Brion représente une consommation excessive d'espace. Il convient de se mettre en conformité par rapport aux dispositions réglementaires. Les STECAL destinées à recevoir du public doivent être alimentées en eau potable. Il convient de modifier la rédaction des pages 231 et 234.
- Divers :  
Le zonage NA ne semble pas pertinent et doit être revu.  
Pour les extensions de bâtiments il serait préférable de fixer une limite de 30 m<sup>2</sup> ou 30% supplémentaire de l'emprise au sol existante.
- Eau et zones humides :  
Pour l'assainissement, il convient de définir les travaux nécessaires à réaliser pour les stations de traitement des eaux usées. Tout particulièrement, l'OAP 1 doit prévoir un secteur ANC et les OAP 4, 6, et 7 de Brion doivent être desservies en assainissement collectif. La nouvelle station de Brion est en service depuis juillet 2019.  
Pour les zones humides un inventaire de celles-ci doit être versé au dossier.
- Les boisements :  
Le PLU doit mieux prendre en compte les boisements d'intérêts particuliers et les petits boisements de moins de 4 ha en les identifiant en EBC.
- Biodiversité :  
Pour l'OAP 7, il est nécessaire de prévoir des mesures pour éviter des constructions à proximité de la zone des chiroptères.  
Le Sud et la zone 1AUH à Fontaine Guérin devrait faire l'objet d'une création de trame verte.  
Le PLU ne conclut pas à une absence d'incidence sur la zone Natura 2000. Ce point mérite d'être complété.
- Prise en compte des risques :  
Des ajustements devront être apportés dans le rapport de présentation pour une meilleure information du public.  
Des modifications rédactionnelles et cartographiques doivent être apportées concernant les PPR.

- Le règlement autorise en zone UB et 1AUH l'artisanat, le commerce de détail et la restauration alors que le PADD affirme les centres-bourgs en tant que centralités commerciales.  
La notice technique, annexée à l'avis de l'Etat présente des modifications à apporter au texte.
- Plans de zonage : les documents graphiques sont de lecture difficile en raison du nombre d'informations. L'ISDND de « la Montaye » aurait pu être identifiée au plan.
- Plan des servitudes et annexes : il est estimé que ceux-ci sont perfectibles.
- Numérisation : Il est recommandé de prendre des mesures afin que les documents graphiques actuels en pdf soient utilisables dans un outil SIG.

*Commentaires du CE : outre des remarques déjà formulées par des PPA (eaux usées, eaux pluviales, la prise en compte des petits espaces boisés), le CE s'interroge sur la nécessité de supprimer l'OAP4. En effet cette OAP se situe en face d'une zone UB et après elle, du même côté de la route, deux parcelles sont classées également en UB. Cette OAP peut donc être considérée comme une densification. En ce qui concerne Brion, concernant les eaux usées, la desserte par la mise en place des réseaux, est un élément dimensionnant qui pourrait conduire à différer les opérations en fonction de la réalisation des réseaux.*

Le CE souligne que des PPA n'ont pas fourni de réponse dans le délai réglementaire. Il s'agit de : INAO, Conseil Régional, Chambre des métiers, Chambre de commerce, PNR, CA Saumur val de Loire et les communes limitrophes.

## **VIII - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE**

### **(textes complets en annexe 1 et 2)**

Le mardi 04 février, le CE a remis le PV de synthèse. Ce dernier est composé de deux parties, les observations du public et les questions du CE.

#### **81- Procès-verbal**

##### **811- Synthèse des observations des visiteurs**

Sur les 57 personnes ayant déposé des observations,  
 26 concernent des demandes de maintien en zone urbanisable,  
 6 sont liées à l'existence de l'activité hôtelière (chambres d'hôtes et gîtes) en zone « A » et « N »,  
 10 sont des observations générales,  
 2 émanent des associations et concernent tout autant la politique du PLU que ses modalités.  
 2 demandent le retrait de l'OAP 5.  
 1 demande la réintégration de l'OAP 4.  
 2 expriment un accord de vente de terrain OAP 1 et OAP 6.  
 1 demande un classement particulier pour projet professionnel.  
 Enfin 7 entretiens ont concerné des visites d'information.

Toutes ces observations ont été présentées à la commune.

## **812- Points particuliers (PP) formulés par le CE**

Rappel des thèmes

- **PP1** : Le grand resserrement des zones urbaines qui crée de la zone agricole artificielle et génère les récriminations d'habitants.
- **PP2** : le classement en UBj de certains fonds de parcelles
- **PP3** : le classement des bois en corridor au lieu d'EBC et le problème des petites surfaces boisées.
- **PP4** : le zonage d'assainissement et ses conséquences sur la chronologie de l'urbanisation
- **PP5** : Hébergement hôtelier ou touristique en zonage « A » et « N ».
- **PP6** : l'absence de représentation du centre de traitement des déchets sur le document graphique.
- **PP7** : le risque de confusion du public entre les différentes versions du règlement en zonage « A »
- **PP8** : proposition de création d'AVAP
- **PP9** : la création de réserves d'eau

### **82- Mémoire en réponse de la commune**

Il a été reçu par le CE, le lundi 17 février par messagerie électronique et le 20 février par courrier postal.

La commune a répondu point par point aux observations du public et aux questions du CE, en apportant quelques ajustements dont entre autres :

-Quelques modifications en matière de zonage A et U ont été apportées.

-Le classement en espace boisée classé sera pris en compte.

-La notion de corridor écologique sera modifiée puisque « à préserver » remplacera « à développer ».

-Les gîtes et chambres d'hôtes seraient acceptées en zone A et N, vu l'argumentaire et les textes présentés.

-En matière d'OAP, la commune serait prête à abandonner l'OAP 4.

L'ensemble des questions, des réponses de la commune et des commentaires du CE figurent dans le paragraphe suivant IX.

## **IX – PRESENTATION DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC AVEC REPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **91 Observations du public**

#### **911 – 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.

*Commentaire du CE : avis favorable pour cette parcelle située à l'Est de la route de la planchette. Elle est voisine des parcelles à vocation habitat (voir observations BN9, FG2 et FG4) et proche de l'école ainsi que du centre bourg. Le maintien en zone UB des parcelles 1335, 167, 117, 119 et 169 constituerait un ensemble cohérent en face du zonage UB de l'autre côté de la route, sans accroître l'urbanisation linéaire existante et qui est un fait de l'histoire, et en comblant une « dent creuse », suite à l'accord de la commune de laisser en zonage U les parcelles 117, 119 et 120.*

- **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.

*Commentaire du CE : prend acte et transmet à 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 : 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.

*Commentaire du CE : avis défavorable à la demande. Cette parcelle n'est pas construite et fait partie d'une propriété agricole. Son maintien en zone constructible pose un triple problème : la cohérence avec les 6 maisons à suivre, l'absence d'assainissement collectif et le caractère excentré par rapport au cœur de bourg.*

- **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.

Commentaire du CE : la personne a pris contact avec la mairie à ce sujet.

- 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.

### **912 – 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.

Commentaire du CE : *Défavorable, car cette parcelle est résolument éloignée de la zone U et placée en zone naturelle et forestière.*

- **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 U<sub>Bj</sub> 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.

Commentaire du CE : *favorable pour une partie de la parcelle en continuité de la zone UB jusqu'à la route à l'Est. Ce classement serait en cohérence avec celui proposé pour la parcelle 27 (BN6 ci-après). Cela n'augmente que faiblement les surfaces classées en zonage U tout en offrant une opportunité*

*aux propriétaires. De plus cela serait cohérent par rapport à l'accord donné pour les parcelles 141 et 142 (voir BN3 ci-après).*

- **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.

*Commentaire du CE : avis favorable pour une partie de ces deux parcelles en alignement de la zone UB jusqu'à la route à l'Ouest. Ce classement serait cohérent en termes de zonage et n'augmente que très faiblement les surfaces en zonage U.*

- **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.

*Commentaire du CE : le classement en NL (zone naturelle destinée aux loisirs) est envisageable, dans la mesure où ce terrain est bien placé pour créer par exemple un jardin ouvert au public, adjacent au chemin des amoureux.*

- **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 UJ sur les arrières de parcelles 23 et 79 conformément aux objectifs définis ci-dessus.

*Commentaire du CE : avis favorable pour le classement en UB conformément à la demande des propriétaires.*

- **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.

*Commentaire du CE : avis partiellement favorable. Cette parcelle n'est pas construite et se situe dans le prolongement de la zone « UB », côté Est. Un classement de la partie de parcelle située dans la continuité de la zone UB est envisageable, en cohérence avec l'accord donné pour les parcelles 141 et 142.*

- **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 1800m<sup>2</sup> 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 1800m<sup>2</sup> 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.

*Commentaire du CE : seule une partie de la parcelle 61 est concernée par l'OAP5. Le maintien de l'OAP 5 en l'état paraît souhaitable.*

- **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. 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.

*Commentaire du CE : avis défavorable pour la demande de classement pour cette parcelle privée non construite, située en dehors de la zone bâti du bourg.*

- **BN 9** : M et Mme MALLET Pierre, parcelle n°120, à Fontaine Guérin, 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.

*Commentaire du CE : avis favorable au maintien en zone UB et à un classement en UBj du fond de parcelle. Le côté Est de la route de la planchette est en zonage UB. Côté Ouest de cette route se trouve 5 parcelles dont 4 construites de longue date à vocation habitation, et une incluse dans l'ensemble mais non construite. Les règles d'urbanisme, demandent de stopper l'urbanisation linéaire, toutefois elles ne semblent pas demander de déclasser en A des parcelles construites et occupées de longue date.*

- **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.

*Commentaire du CE : avis défavorable pour la réintégration de l'ancienne OAP4 en raison de la nature du terrain avec risque élevé d'effondrement.*

- **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.

*Commentaire du CE : le blanc pur ne figure pas au règlement. Le CE suit l'avis de la commune, afin de ne pas générer d'impact visuel.*

- **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.

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.

*Commentaire du CE : avis défavorable à la demande car la parcelle 32 est manifestement hors du périmètre du bourg. Le CE prend acte de la modification exprimée par la commune sur la largeur du chemin.*

- **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

Commentaire du CE : prend acte.

- **BN 14** : PATRICE Patricia et Gilles, la Chouannière (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 gites, 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 gites) 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 locatifs 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 « hôtels » 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'hôtes ou de gîtes mais uniquement les constructions liées à ces activités.
  - S'agissant de constructions relevant de la sous-destination « Logement », les chambres d'hôtes 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'hôtes et les gîtes) 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 requise pour les bâtiments constituant des annexes à une habitation existante s'il s'agit de réaliser des gîtes ou chambres d'hôtes. 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.

*Commentaire du CE : le PADD page 16 encourage le développement du tourisme et des loisirs en incluant le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques. La réponse détaillée de la commune permet de rassurer les demandeurs d'activité de gîtes et chambres d'hôtes qui au terme du développement ci-dessus est possible.*

- **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.

*Commentaire du CE : avis défavorable à la demande ; les parcelles sont situées en zone boisée « corridor écologique » et présentent un risque fort d'effondrement de terrain.*

- **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 prévoise 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.

Commentaire du CE :

*Pour la différence de texte du règlement du zonage A évoquée, la commune a apporté l'éclaircissement nécessaire.*

*Les autres points renvoient aux réponses faites à BN7 et BN14.*

- **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 ?).

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.

Commentaire du CE : *Le CE n'a pas reçu cette personne qui a déposé hors permanence. La précision de la commune permet de situer ladite parcelle et le CE adhère à la réponse de la commune.*

- **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.

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.

*Commentaire du CE : la commune a répondu point par point à l'association en rappelant les prescriptions du SCoT et en confirmant les choix opérés pour les hameaux excentrés. La réponse précise que certaines parcelles seront conservées en zone urbaine. Elle renvoie à des réponses faites à BN14 et 16. Par ailleurs il est rappelé que la parcelle 169 a fait l'objet d'un permis d'aménager.*

*Enfin sur la demande de reconsidération totale du projet de PLU, et celle de communication sur le projet quitte à laisser passer les échéances de mars 2020, le CE estime qu'une fois son avis rendu, la décision appartiendra à la commune.*

- 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.

Réponse de la commune : la commune renvoie à la réponse apportée ci-après

Commentaire du CE : en conséquence de la déclaration, 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.

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.

Commentaire du CE : prend acte

- **BN 24** : Mme ERNST Sophie, parcelle YE19. Elle avait demandé un classement en UJ 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.

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 200m<sup>2</sup> 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.

*Commentaire du CE : Le CE n'a pas rencontré cette personne. La parcelle est déjà en UB au PLU en vigueur actuellement. Elle reste en UB au projet de PLU.*

- **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. 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.

*Commentaire du CE : Vu le document graphique seules quelques petites parties des parcelles sont classées en « zone humide » mais pas inondables. Par ailleurs la totalité des parcelles est classé en « corridor écologique à renforcer. Enfin un classement en « A » équestre ne semble pas indispensable pour l'activité professionnelle.*

### **913 – 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.

*Commentaire du CE : le PADD page 16 encourage le développement du tourisme et des loisirs en incluant le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques. La réponse détaillée de la commune*

*permet de rassurer les demandeurs d'activité de gîtes et chambres d'hôtes qui au terme du développement fait pour BN14 est possible.*

- **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.

*Commentaire du CE : le CE adhère à la réponse de la commune qui est identique à celle de BN9.*

- **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.

*Commentaire du CE : le CE 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.

*Commentaire du CE : le CE adhère à la réponse de la commune qui est identique à celle de BN9.*

- **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.

*Commentaire du CE : la parcelle 44, totalement boisée, est en zonage Ua au PLU actuel. Le projet de PLU la place en zonage N sans la mettre en corridor écologique alors que les parcelles situées immédiatement derrière le sont (426 et à suivre). Les parcelles construites 104 et 106 restent en zone constructible comme la parcelle 41 bien que ces parcelles soient après les panneaux entrée/sortie d'agglomération. La parcelle boisée 44 constitue d'une part une suite logique de la masse boisée supérieure et d'autre part une limite naturelle de l'espace urbanisable. Son classement en UB amènerait à accroître l'urbanisation linéaire et poserait la question de mettre en UB les parcelles à suivre (80, 81, partie de 47, 143 et 144), ce qui serait contraire au SCoT et PADD du PLU.*

- **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.

Commentaire du CE :

*-Deux points posent question au CE : d'une part, la suggestion de la commune de réexamen du projet afin d'être compatible avec le zonage 1AUy et d'autre part, l'évocation d'une modification du règlement, à la suite de la concertation, a permis d'admettre la création de bâtiments à vocation agricole au sein de la zone 1AUy.*

*Le CE constate qu'en page 63 du règlement 1AUy, soumis à l'enquête publique, il est stipulé que ce zonage est destiné à recevoir l'extension de la zone d'activités artisanales du Clos du Villers, mais sans mention de bâtiment à vocation agricole. Seul le tableau page 65 écrit que les exploitations agricoles sont autorisées sans condition. Ce point mérite un éclaircissement.*

*-Pour la parcelle construite et d'habitation n°82, son classement en UB semble possible eut égard au fait que de l'autre côté de la route les parcelles de même type sont classées en UB.*

- **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-Guérim (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.

Commentaire du CE : *En ce qui concerne la haie évoquée la modification de classement ne devrait pas poser de difficulté.*

*Pour la parcelle 107, son classement en UBj serait acceptable si ce classement concernait aussi le fond de la parcelle 41.*

- **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 61 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.

Commentaire du CE :

*L'annulation de l'OAP 5 n'est pas acceptable dans la mesure où elle répond aux prescriptions du SCOT et à une insertion urbanistique cohérente.*

*Pour le reste le CE enregistre les réponses.*

- **FG 9 :** MÊME 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<sup>ème</sup> demande.

Commentaire du CE : le CE prend acte d'une part de la volonté des propriétaires de céder les parcelles de l'OAP1 et d'autre part de l'engagement de la commune à réduire l'emplacement réservé 4.

- **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.

*Commentaire du CE : compte tenu des choix opérés en matière de réduction drastique de zonage U le long du chemin des grands pères, la demande ne peut être acceptée. Cela étant, le CE s'interroge sur le bien-fondé de supprimer le zonage U sur le chemin des grands pères.*

- **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.

*Commentaire du CE : le PADD page 16 encourage le développement du tourisme et des loisirs en incluant le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques. La réponse détaillée de la commune permet de rassurer les demandeurs d'activité de gîtes et chambres d'hôtes qui au terme du développement ci-dessus est une activité possible.*

- **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 ?

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.

Commentaire du CE :

*Le classement en zonage des parcelles boisées inférieures à 25ha reste à préciser.*

*Le CE a noté des inflexions de la commune en matière de zonage, mais constate une position inchangée sur certains autres secteurs de St Georges des Bois, ou hameaux de Fontaine Guérin, par exemple.*

*Le CE prend acte du changement de terme envisagé concernant le corridor écologique, mais attend des classements « Espace Boisé Classé » (EBC) sur la commune, avec des modifications du règlement écrit et graphique.*

- **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).

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.

Commentaire du CE : Le CE prend acte.

**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 iraient 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.

Commentaire du CE : ce secteur est effectivement classé en UB au PLU actuel et passe en zonage A dans le projet. Les Guinebault-les Arches constituent par le poids de l'histoire un ensemble qui s'apparente à deux lotissements rapprochés. Le passage en A créé artificiellement de la zone A, agricole, qui ne

*pourra jamais être exploitée comme telle compte-tenu de sa nature de lotissement et pénalise les propriétaires occupants.*

- **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.

Commentaire du CE : *cette parcelle construite fait partie d'une série de 6 parcelles bâties en bord de route en sortie du bourg, classées Ua au PLU actuel. La demande est recevable mais nécessiterait, par souci d'équité à ce que le classement en UB soit également appliqué aux parcelles riveraines (95, 94, 89, partie de 85 et 57).*

- **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.

Commentaire du CE : *au PLU en vigueur, cette parcelle est classée Ua pour la partie construite et Np pour le reste en raison d'un petit bois. Elle se situe en face de la parcelle 92 (observation FG15), mais très isolée de ce côté de la route. Son classement en zonage UB paraît délicat.*

- **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.

*Commentaire du CE : le raccordement en assainissement collectif supprime la nécessité de puits particuliers autonomes. Les terrains de l'OAP pourraient être prolongés à condition qu'en fond des parcelles le lotisseur s'engage à planter une haie haute de 4 à 5 mètres, pour bien séparer zone habitat et celle des chiroptères, pour autant que cette faune soit effectivement sensible à la lumière. Cela étant, l'éclairage public existe actuellement et ne semble pas créer de désordre particulier.*

**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.

*Commentaire du CE : ce secteur est effectivement classé en UB au PLU actuel et passe en zonage A dans le projet. Les Guinebault-les Arches constituent par le poids de l'histoire un ensemble qui s'apparente à deux lotissements. Le passage en A créé artificiellement de la zone A, agricole, qui ne pourra jamais être exploitée comme telle compte-tenu de sa nature de lotissement et pénalise les propriétaires occupants.*

- **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.

*Commentaire du CE : le secteur des Naudières regroupe environ 10 maisons constituant un « hameau », classé au PLU en vigueur Ub. Nous retrouvons la même configuration que dans le secteur les « Guinebault -les Arches. Le PADD page 6, fixe une inconstructibilité sur ces secteurs. Le passage en A créé artificiellement de la zone A, agricole, qui ne pourra jamais être exploitée, comme telle, compte-tenu de sa nature de lotissement et pénalise les propriétaires occupants.*

- **FG 20** : TAUGOURDEAU Colette, parcelle ZI 29 à Fontaine-Guérin. Le PLU actuel classe une partie de parcelle (1350 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

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.

*Commentaire du CE : la demande semble recevable dans l'absolu, toutefois un accord nécessiterait de requalifier tout le secteur dans un souci de cohérence, incluant 9 autres petites parcelles, situées au Nord du chemin du moulin de fontaine. Relativement à cela la demande ne peut être acceptée à ce jour. Le CE souligne à proximité du secteur mentionné ci-dessus, la parcelle de Mme BOULAIS (591) classée en zone Ua au PLU en vigueur et classée en zone A au projet de plu.*

- **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.

*Commentaire du CE : cette demande n'est pas acceptable car elle permettrait une construction unique sur un terrain pouvant accueillir avec l'OAP5 plus de logement en accord avec les règles du SCoT.*

- **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 ». Observation déposée en complément de la lettre du cabinet d'avocat (FG4).

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

*Commentaire du CE : le CE adhère à la réponse de la commune qui est identique à celle de BN9 et 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).

*Commentaire du CE : cette demande tardive de la communauté de commune ne semble pas poser de problème car le centre de traitement des déchets est hors bourg et l'objectif est d'intérêt général.*

## 92 Questions du Commissaire enquêteur

- **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 en « 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.

*Commentaire du CE : le CE considère que le classement en zonage A de hameaux excentrés constituant de véritables lotissements historiques, ne peut être accepté en l'état et estime qu'un autre classement serait envisageable.*

➤ **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 : 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.

*Commentaire du CE : le CE a pris acte de l'engagement sur la parcelle 569.*

*Pour la parcelle 107, son classement en UJ serait acceptable si ce classement concernait aussi le fond de la parcelle 41.*

*Pour les parcelles 200 et 201 la solution est acceptable mais le CE s'interroge sur les parcelles 211 et 212.*

*Pour les parcelles 23 et 79 (BN5), le CE estime que celles-ci doivent rester en zone constructible UB sans sous-classement UJ.*

➤ **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.

Commentaire du CE : *le CE prend acte des engagements de la commune, d'une part du changement d'appellation des corridors, « à préserver » à la place de « à renforcer » et d'autre part des classements EBC de parties boisées.*

➤ **PP4** : 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.

*Commentaire du CE : le CE estime que quel que soit le moment ou le zonage d'assainissement sera décidé, les opérations urbaines de type OAP devront être conditionnées dans le temps en fonction de la réalisation du réseau d'assainissement collectif à charge de la communauté de communes.*

➤ **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 100m<sup>2</sup> 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.

*Commentaire du CE : le CE a pris en compte l'argumentaire détaillé de la commune en référence à BN14 et considère que les activités gîtes et chambres d'hôtes seront possibles. Il restera si besoin à actualiser le règlement écrit.*

➤ **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.

Commentaire du CE : le CE prend acte des engagements 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 : 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.

Commentaire du CE : le CE prend acte de la réponse.

- **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.

Commentaire du CE : le CE regrette l'avis défavorable de la DDT et de l'ABF à la création d'une AVAP sur BRION, estimant que c'est le seul outil capable d'éviter des architectures en opposition radicale avec l'existant.

*En revanche le CE adhère totalement au déclenchement d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant les sites classés de la commune car ces PDA basés sur les cônes de visibilité correspondent à une réalité physique des lieux.*

- **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.

Commentaire du CE : *le CE prend acte avec plaisir de l'engagement de la commune sur ce sujet qui est d'actualité, car si les réserves d'eau ne sont pas « la solution », elles constituent un moyen qui concourt à une solution face au changement climatique et à la préservation des ressources souterraines.*

#### **X - OBSERVATIONS SPECIFIQUES DU CE :**

- En matière de zonage, la commune s'est engagée à le modifier sur le chemin de la planchette et pour deux parcelles aux Mandottières. En revanche elle maintient ses positions pour les autres demandes sur le territoire. Le CE ne partage pas cette position estimant d'une part que des maintiens en U sont possibles et que d'autre part pourraient être utilisés, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour des lieux groupés isolés.
- En matière d'OAP, la commune serait prête à retirer l'OAP 4 en réponse à la réserve de l'Etat. Le CE estime que ce retrait ne se justifie pas car il considère que cette OAP est bien une densification de zone urbaine et que toutes les mesures sont prises pour la protection de la faune.
- Pour les gîtes et chambres d'hôtes, la commune a apporté un argumentaire juridique qui établit que ce style d'activité est possible en zonage N et A. Il restera à traduire cela dans le règlement écrit.
- Concernant les UBj, le CE s'interroge sur le secteur des Mandottières et celui de la route de Brion à Fontaine Guérin.
- Pour les espaces boisés, le CE a bien noté que la commune s'est engagée à maintenir un classement EBC des masses principales, à tenir compte des petits espaces et changera son appellation de corridor écologique en remplaçant « à renforcer » par « à préserver ».
- En ce qui concerne l'assainissement collectif ; outre pour St Georges du Bois le refus regrettable de la communauté de communes, la situation de BRION nécessite de subordonner la réalisation des OAP en fonction de la réalisation des réseaux, à charge totale de la communauté de communes qui a la compétence assainissement.

- Le CE regrette le refus des autorités administratives de créer une ou deux AVAP. Dans ce cas le CE estime qu'une relecture du règlement de la zone UB serait nécessaire afin de bien préciser les formes architecturales proscrites. Le CE adhère totalement à la mise en place des Périmètres Délimités des Abords (PDA).
- Pour les réserves d'eau à usage agricole, l'engagement de la commune à modifier le règlement pour permettre la réalisation de ce type de dispositif, est très positif.

#### **XI – SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT.**

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire conformément à l'arrêté avec 4 permanences et 2 demi-journées d'entretiens sur rendez-vous. Aucun incident n'est à signaler.

La publicité officielle a été réalisée. Au titre de la communication complémentaire, a été effectuée la mise en place de plusieurs panneaux jaunes sur les sites des OAP. La commune a son initiative a fait paraître le 09 décembre un article de presse pour informer de la tenue de l'enquête.

Le dossier était consultable sur site internet et une adresse mail a été ouverte.

La procédure de procès-verbal de synthèse et de mémoire en réponse a été réalisée et a apporté, comme il se doit, des informations déterminantes.

Le certificat d'affichage a été fourni en temps et heure (annexe 3).

Au Plessis-Grammoire            le 24 février 2020

Georges BINEL  
Commissaire enquêteur.



## ENQUETE PUBLIQUE

### PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU Décembre 2019- février 2020

#### CONCLUSION ET AVIS - 2/2

Georges BINEL, Commissaire Enquêteur (CE)

#### Sommaire

| Paragraphes                       | Pages   |
|-----------------------------------|---------|
| I-Présentation du projet (rappel) | 43      |
| II-Déroulement de l'enquête       | 44      |
| III-Conclusion / avis             | 45 à 51 |

#### **I – PRESENTATION DU PROJET (rappel)**

Par délibération du 15 février 2016, le conseil municipal des Bois d'Anjou a prescrit l'élaboration du PLU de la commune nouvelle. Cette décision intervient à la suite de la création en janvier 2016 de la commune nouvelle qui regroupe les communes historiques de Brion, Fontaine-Guérin et Saint Georges-du-bois.

Ces trois communes historiques étaient dotées de documents d'urbanisme.

Les objectifs du PLU, tels que donnés dans le rapport de présentation sont les suivants :

- Favoriser le développement des Bois d'Anjou et développer son identité,
- Définir et affirmer, pour les cinq à dix ans à venir, les grands axes de l'aménagement du territoire de la commune dans les domaines de l'habitat, de l'environnement, du développement économique, ...
- Réfléchir sur la protection du patrimoine des Bois d'Anjou et sa mise en valeur pour un développement économique, touristique et culturel,
- Modifier le zonage permettant d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire de la commune pour le développement d'initiatives liées au logement, aux activités économiques, touristiques et culturelles,
- Réfléchir sur l'embellissement du cadre de vie,

- Requalifier les espaces publics avec la prise en compte des contraintes en matière d'accessibilité,
- Apporter des précisions à certaines contraintes : zones inondables, projet de déviation, zone à risque,
- Identifier les éléments paysagers et boisés à protéger, délimiter les terres agricoles, ...
- Intégrer les évolutions juridiques récentes liées aux lois du Grenelle 1 et Grenelle 2
- Prendre en compte d'autres études ou réflexions permettant d'appréhender le développement de la collectivité pour les années à venir.

L'objectif principal est de construire un document d'urbanisme unique, conforme au droit positif et adapté au nouveau périmètre de la commune. Le développement équilibré de la nouvelle commune appelle un nouveau projet de vie.

En outre, il est à souligner que les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes déléguées ne sont ni compatibles avec les normes issues des « Lois Grenelle » ni compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale révisé du Pays des Vallées d'Anjou ».

## **II-DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident entre le vendredi 20 décembre 2019 08h45 et le samedi 25 janvier 2020 inclus à 11h45, organisée en 4 permanences, auxquelles se sont ajoutées deux demi-journées d'entretiens individuels sur rendez-vous. Les dossiers et les registres ont été mis à la disposition du public à la mairie des Bois d'Anjou (commune déléguée de Fontaine -Guérin) et des deux autres communes déléguées (Brion et St Georges du Bois).

Les mesures de la publicité officielle ont été effectuées. Au titre de la communication complémentaire, a été effectuée sur demande du CE, la mise en place d'affiches jaunes de format A3 sur les lieux des OAP, et par l'initiative de la commune de faire paraître un article dans la presse le 09 décembre 2019. Ces affichages ont été régulièrement vérifiés.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le 04 février 2020, La commune a donné le certificat d'affichage daté du 03 février 2020.

Concernant la procédure électronique, le dossier a été mis en ligne sur le site internet des Bois d'Anjou, avec une bonne visibilité sur la page d'accueil et un accès facile aux pièces du dossier. L'adresse courriel dédiée a été mise à disposition du public, ainsi qu'un ordinateur au siège de l'enquête et dans les deux mairies déléguées. L'adresse courriel a reçu 18 messages.

La mise en place d'un registre dématérialisé n'a pas été estimée indispensable.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était bien sûr volumineux mais bien organisé. Par mon présentiel, j'ai pu jouer le rôle pédagogique attendu et le public a pu accéder à l'information qui l'intéressait. J'ai dénombré 57 déposants et 70 observations écrites car certaines personnes ont complété leur observation par un courrier, ou un courriel voire une lettre d'un cabinet d'avocat. Certaines observations ont été signées par plusieurs personnes sans prendre la forme réglementaire d'une pétition.

La procédure de Procès-verbal (remise du PV le 04 février 2020 devant 8 élus) et réponse du maître d'ouvrage (par courriel le 17 février et par courrier postal le 20 février 2020) a été respectée et s'est avérée très productive.

Le rapport avec l'avis a été donné à la commune le lundi 24 février 2020.

### **III-CONCLUSION**

#### **3.1-LE DOSSIER**

La composition du dossier est conforme. Le dossier est bien présenté et appelle de ma part aux remarques suivantes :

- Dans le rapport de présentation il aurait été pertinent de mettre en parallèle du tableau page 243 (surface par catégorie du projet de PLU) un tableau présentant la situation du PLU en vigueur. Les cartes du PLU en vigueur (page 12 à 17) sont lisibles sous condition d'utiliser une loupe.
- Les documents graphiques du projet sont exploitables mais très chargés en information.
- Il est dommageable que le zonage d'assainissement n'ait pu être réalisé simultanément.
- Le règlement écrit est bien présenté et des articles fixent les conditions dans chaque zone urbaine. Je note que les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension en zonage UA, mais qu'en zonage UB aucune règle n'est fixée, ouvrant la possibilité d'architectures en opposition avec celles existantes. Alors que le PADD encourage le développement de l'hébergement touristique, Je m'interroge sur l'interdiction d'hébergement hôtelier de type gîtes et chambres d'hôtes en zonage N alors qu'il est autorisé sous conditions en zonage A.
- Que ce soit pour les zones UA et UB ou 1AUh, le stationnement des véhicules est défini par un vocable trop indéfini : « proportionné avec les besoins de l'opération » - l'expérience montre que par parcelle deux emplacements de VL sont souhaitables.
- La concertation préalable ne comporte que 11 observations, ce qui me paraît peu, eut égard aux changements envisagés.

#### **3.2-LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS PENDANT L'ENQUETE**

Sur les 57 personnes ayant déposé des observations, j'ai constaté :

26 concernent des demandes de maintien en zone urbanisable,

6 sont liées à l'existence de l'activité hôtelière (chambres d'hôtes et gîtes) en zone « A » et « N »,

10 sont des observations générales, touchant à la politique du PLU, mais aussi à des sujets relevant de démarches administratives hors périmètre de l'enquête.

2 émanent d'associations et concernent tout autant la politique du PLU que ses modalités.

2 demandent le retrait de l'OAP 5.

1 demande la réintégration de l'OAP 4.

2 expriment un accord de vente de terrain OAP 1 et OAP 6.

1 demande un classement particulier pour projet professionnel.

Enfin 7 entretiens ont concerné des visites d'information.

Je constate que ce projet de PLU génère un nombre significatif de remarques, essentiellement orientées sur trois thèmes : le maintien ou la demande de classement en zonage constructible ; l'autorisation d'activité gîtes et chambres d'hôtes ; les observations touchant à la politique générale du PLU et ses modalités.

### 3.3-LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PV) ET LE MEMOIRE EN REPONSE.

- **PROCES-VERBAL** : Remis le 04 février, toutes les questions du public ont été présentées à la commune, accompagnées de points particuliers du CE :
  - PP1** : Le grand resserrement des et zones urbaines qui crée de la zone agricole artificielle et génère les récriminations d'habitants.
  - PP2** : le classement en UBJ de certains fonds de parcelles
  - PP3** : le classement des bois en corridor au lieu d'EBC et le problème des petites surfaces boisées.
  - PP4** : le zonage d'assainissement et ses conséquences sur la chronologie de l'urbanisation
  - PP5** : Hébergement hôtelier ou touristique en zonage « A » et « N ».
  - PP6** : l'absence de représentation du centre de traitement des déchets sur le document graphique.
  - PP7** : le risque de confusion du public entre les différentes versions du règlement en zonage « A »
  - PP8** : proposition de création d'AVAP
  - PP9** : la création de réserves d'eau
  
- **MEMOIRE EN REPONSE** : Le 17 février par courriel et le 20 par courrier postal, la commune a répondu point par point aux observations du public et aux questions du CE, en apportant quelques ajustements dont entre autres :
  - Quelques modifications en matière de zonage A et U ont été apportées : maintien en zonage UB des parcelles 117, 119 et 120 à Fontaine Guérin ; maintien en UB de partie des parcelles 141 et 142 à Brion.
  - Le classement en espace boisée classé sera pris en compte, ainsi que les petits espaces boisés.
  - La notion de « corridor écologique à renforcer » sera remplacée par « corridor écologique à préserver ».
  - Les gîtes et chambres d'hôtes seraient acceptées en zone A et N, vu l'argumentaire et les textes présentés.
  - Pour la mise en place du réseau de l'assainissement collectif sur Brion, compétence de la COM-COM, la commune est optimiste pour le raccordement des OAP 5 et 7, plus réservée sur celui de l'OAP 6.
  - La zone du centre de traitement des déchets sera identifié au document graphique et fera l'objet de modifications simples de zonage dans le périmètre.
  - La commune n'envisage pas de créer une AVAP sur son territoire avec l'accord des services de l'Etat. En revanche il est envisagé de créer des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques.
  - Pour la création de réserves d'eau à usage agricole, la commune modifie son règlement de la zone N pour permettre les travaux nécessaires à ce genre de réalisation par les exploitants agricoles.
  
- **AVIS DU CE SUR LE MEMOIRE**

D'une part, J'adhère à la prise de position de la commune sur les espaces boisés, le changement de libellé de corridor écologique, l'autorisation de gîtes et chambres d'hôtes en zonage A et N, la prudence sur la mise en place du réseau

d'assainissement collectif à Brion et l'assujettissement de la réalisation des OAP, l'ajustement pour le centre de déchets et enfin la mise en place de PDA.

D'autre part, Je considère les ajustements de zonage insuffisants, y compris en matière U<sub>Bj</sub> ; je regrette le refus d'AVAP et l'absence de règles suffisamment précises en zonage UB qui risquent de placer la commune face à des demandes de constructions à l'architecture en totale opposition avec l'existant qui à préserver selon le PADD et le PLU ;

Je suis très réservé sur la réalisation effective à court terme des réseaux d'assainissement collectif à Brion, craignant de la communauté de communes un manque de moyens financiers. Cette hypothèse de décalage dans le temps est préjudiciable au bon développement de Brion car je suis inquiet pour des assainissements autonomes sur de petites parcelles (autour de 300 à 400 m<sup>2</sup>), telles que les règles nationales et le SCoT l'imposent.

### **3.4- MON BILAN EN CONSIDERANT LE DOSSIER ET LA PROCEDURE D'ENQUETE REALISEE**

1 – PADD : La commune nouvelle a affiché une volonté louable de mettre en place un document d'urbanisme en adéquation avec le nouveau périmètre suite la création de la commune nouvelle au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

2 - Concertation préalable : elle a été réalisée, mais celle-ci n'a recueilli que 11 observations. Je ne peux me prononcer sur la conduite de la concertation préalable, mais je peux affirmer que l'enquête a permis largement l'expression du public, avec des permanences chargées en visites et l'obligation de recevoir des personnes ou associations en entretiens particuliers hors permanences.

3 – procédure : La procédure de procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse, spécifique à l'enquête publique, a permis d'arriver à des ajustements du PLU. Je me félicite de ce progrès qui n'aurait certainement pas pu être obtenu par une simple consultation électronique.

4 - Zonage du PLU : J'ai constaté que le projet de PLU classe en zonage A des territoires classés U, constitués d'habitats de types lotissements historiques ce qui réduit administrativement la zone urbaine, génère le mécontentement, sans créer réellement de zones agricoles exploitables. Par ailleurs, les règles d'urbanisme demandent de stopper l'urbanisation linéaire, mais ne demandent pas, à ma connaissance, de déclasser des secteurs habités existant de longue date, de zonage U vers le zonage A.

Ceci concerne les lieux dits suivants : les Guinebaulds/ les Arches et Bois des Brou à Fontaine Guérin. Pour l'urbanisation linéaire ceci concerne Fontaine Guérin le long des RD 144 et 211, St Georges du Bois pour le chemin des grands-pères et Brion pour la route de Brise et rue du Tertre.

Pour les Guinebaulds/les Arches et Bois de Brou, je considère qu'un classement en STECAL habitat serait compatible avec le SCoT et le PADD car il maintiendrait des zones U sans en créer de nouvelles par rapport au PLU en vigueur, tout en offrant aux propriétaires la possibilité de combler « les dents creuses » donc de densifier un

zonage U et éviterait une artificialisation de zone A. L'utilisation de UJ n'est pas à exclure.

Pour la demande de classement NL des parcelles 107 et 108 à Brion, proche du chemin des amoureux, je recommande qu'une étude soit menée en liaison avec la communauté de communes, l'ABF et les propriétaires afin de voir la faisabilité réelle d'un parc ouvert au public sans construction lourde. Ce projet serait de nature à valoriser la commune.

Pour l'urbanisation linéaire, sur Fontaine Guérin, le maintien en zone U des parcelles 57, 85, 87, 89, 94, 95 et 92 avec ou sans classement en UJ des fonds de jardin me paraît une solution acceptable comme la commune l'a décidé pour les parcelles situées le long de la route de la Planchette ; par ailleurs ces 7 parcelles constituent un ensemble cohérent urbanisé existant à l'entrée du bourg. Dans le même esprit, route de la Planchette, le maintien en zone U des parcelles 1335 et 167, avec ou sans UJ, semblerait souhaitable par souci de cohérence d'action.

Pour l'urbanisation linéaire sur Brion, le classement en N du secteur de la rue du Tertre me paraît justifié dans la mesure où ce secteur se trouve effectivement en plein milieu de la zone boisée corridor écologique à préserver. En revanche, pour la rue de Brise, secteur des Mandottières ma position est plus modulée : Les parcelles 28 et 152 doivent rester en zone N car elles sont trop proche de la route ou éloignées du zonage UB. Les parcelles 151 et 27 pourraient être maintenues en zone UB dans l'alignement de ladite zone, avec ou sans UJ, pour être en cohérence avec l'autre côté des Mandottières, parcelles 141 et 142, selon l'accord donné par la commune dans son mémoire en réponse.

Pour l'urbanisation linéaire à St Georges du Bois, le long de la RD59, le classement en A me paraît justifié dans la mesure où ce secteur est excentré du bourg. Pour le secteur du chemin des grands-pères j'estime que le maintien en zonage UB, avec ou sans UJ, serait envisageable car il y a une véritable continuité par rapport au centre bourg, proche de la mairie. Ceci pourrait concerner les parcelles 137, 138, 18, 92, 93, 156, 17, 340, 341, 1, 2, 3, 4, 15, 40, 41, 42, 30 et 38.

En matière de classement AUJ, je recommande une modification claire du PLU sur la zone 1AUJ de Fontaine Guérin afin d'inscrire dans le règlement que des bâtiments à usage agricole seront permis dans ce zonage. Ceci est motivé par la demande FG6. Enfin pour ce point particulier, je souscris au maintien en zonage UB de la parcelle 82, car elle se situe en contiguïté de la zone 2AUJ et en face de zone UB.

5 – Gîtes et chambres d'hôtes : En ce qui concerne cet hébergement, la lecture du dossier me plongeait dans l'incompréhension. Le texte du PADD page 16 demande le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques. Le règlement prescrit, pour ce type d'activité, en zone A une possibilité mais avec de lourdes contraintes et interdit purement et simplement l'activité en zone N. Dans le mémoire en réponse, la commune fournit des explications tendant à démontrer que l'implantation de gîtes et chambres

d'hôtes est possible sur les deux zonages. Je prends acte de cet engagement de la commune qu'il reste à traduire dans le règlement du PLU.

6 – OAP : 12 OAP ont été présentées au dossier : 3 thématiques (habitat, activités et biodiversité), 8 OAP de secteurs et une OAP entrée de ville. Mes observations sont les suivantes :

- OAP 1 : la densité prévue est de 12 logements soit environ 560 m<sup>2</sup> de terrain par parcelle. Sachant qu'il, n'y a pas d'assainissement collectif sur la commune déléguée de St Georges du Bois, je m'inquiète pour la fiabilité des assainissements autonomes eut égard à la taille des parcelles.
- OAP 2 : la surface est classée en 1AUh. Compte -tenu du nombre de logements envisagé dans l'OAP 3 (57) qui offre à la commune un potentiel sur plusieurs années, je partage la demande de certains PPA de classer l'OAP2 en 2AUh.
- OAP 4 : je considère cette OAP comme une densification car elle est située entre deux zonages UB et face à un autre zonage UB. J'estime son maintien souhaitable à condition effectivement de mettre en place une haie haute en fond de parcelle pour tenir compte des éventuels lieux d'hibernage des chiroptères. Par ailleurs sa réalisation doit être subordonnée à la mise en place des réseaux eaux usées.
- OAP 5 : j'estime cette OAP justifiée car elle se situe en parfaite continuité du zonage UA allant historiquement du centre bourg vers l'extrémité de la grande rue. La densité est la même que dans l'OAP 1 et pourrait selon moi être revue en légère baisse, en harmonisation avec la densité existante alentours. Bien que la station de traitement des eaux usées ait la capacité nécessaire, il est souhaitable que cette OAP ne se développe que si les réseaux de desserte sont réalisés.
- OAP 7 : la dimension peut être agrandi vers le fond de parcelles mais il sera indispensable de prévoir comme dans l'OAP 4 une haie haute en fond de parcelle en raison des possibles chiroptères. De même la réalisation de cette OAP doit être conditionnée au développement des réseaux eaux usées.

7 - Les UBi : je ne partage pas le classement UBi appliqué sur les parcelles 23 et 79 aux Mandottières sauf à appliquer la même mesure sur la parcelle 22 par souci d'équité. Par ailleurs j'estime acceptable le classement de la parcelle 107 et partie de 104, à Fontaine Guérin, à condition que le même classement soit appliqué sur la parcelle voisine 41 qui elle aussi côtoie une zone N.

8 - Le classement des zones boisées : la commune s'est engagée à modifier le projet de PLU afin de réintégrer la notion de classement EBC dans le règlement et les documents graphiques opposables. Je prends acte de cet engagement.

9 - AVAP et PDA : la commune est riche de monuments classés dont le « clocher tors », et riche d'un patrimoine architectural. Je regrette l'opposition administrative des services de l'état à la mise en place d'une AVAP. En revanche je souscris à la mise en place de Périmètre Délimités des Abords (PDA) autour des monuments classés. Je tiens à souligner que sans AVAP et avec l'absence de règles suffisamment précises en zonage UB, la commune risque de faire face à des demandes de constructions à l'architecture en totale opposition avec l'existant qui lui est à préserver selon le PLU.

**Je recommande** donc de modifier le règlement écrit du secteur UB pour permettre la préservation architecturale des lieux, en portant attention aux toits terrasses.

10 - Le zonage d'assainissement : **Je recommande** de tenir compte du manque d'assainissement collectif à St Georges du Bois pour la conception de l'urbanisme de l'OAP1. **Je recommande** que le développement des OAP de Brion se fasse en fonction de la mise en place au plus tôt des réseaux, sous maîtrise d'ouvrage et financement de la communauté de communes qui a la compétence assainissement.

11 - Les réserves d'eau à usage agricole : la commune s'est engagée à modifier le règlement de la zone N pour permettre ce genre de travaux.

**Je recommande** à la commune de faire de même pour la zone A, tableau page 82 du règlement.

#### **IV - AVIS**

##### **Après**

- étude exhaustive du dossier,
- visite du site,
- réception du public et analyse des observations
- procédure de procès-verbal d'enquête et de mémoire en réponse,
- présentation du bilan ci-avant et des engagements du maître d'ouvrage,

**J'EXPRIME UN AVIS FAVORABLE  
au dossier de projet de  
Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune nouvelle des Bois d'Anjou**

**assorti des trois réserves suivantes**

##### **Réserve n°1 - les OAP :**

- Que l'OAP 2 passe en 2AUh compte tenu du nombre important de parcelles à urbaniser dans l'OAP 3 située juste en face.
- Que l'OAP 4 soit maintenue car elle constitue bien une densification sur le même côté de la rue entre l'OAP7 et deux parcelles bâties classées en UB. Par ailleurs cette OAP est située en face d'une zone UB.
- Que l'OAP 7 fasse l'objet d'un agrandissement vers le fond des parcelles cadastrales sous condition pour l'aménageur de créer en fond de parcelle une haie large et haute de protection des gîtes de chiroptères.

##### **Réserve n°2 - gîtes et chambres d'hôtes :**

La commune ayant fourni une note technique précisant la réglementation des gîtes et chambres d'hôtes, il est demandé que le règlement des zones A et N intègre ces autorisations d'hébergement spécifique.

### Réserve n°3 - zonage du PLU :

- Que le zonage UBj des parcelles 23 et 79 aux Mandottières soit maintenu à condition que le même classement soit appliqué à la parcelle voisine n°22, par souci d'équité, car elle présente une configuration identique en matière de constructibilité. Dans le même esprit, à Fontaine Guérin, que la parcelle 107 et partie de la 104 soient conservées en UBj à condition que la partie arrière de la parcelle 41 fasse l'objet du même classement par souci d'équité.
- Que les secteurs les Guinebauld/ les Arches et celui de Bois de Brou bénéficie d'un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STEACL) habitat, permettant d'abord de construire sur les quelques parcelles disponibles, au titre de la densification ; ensuite d'éviter d'augmenter artificiellement la zone A ; enfin de limiter la division parcellaire en utilisant le classement UBj.
- Que l'urbanisation linéaire existante, soit maintenue en zone UB, comme route de la planchette, avec emploi éventuel du zonage complémentaire UBj, sur les parcelles suivantes :  
D'abord sur Fontaine Guérin les parcelles 57, 82, 85, 87, 89, 94, 95 et 92, (entrée Sud) 1335 et 167 (rue de la Planchette) ;  
Ensuite sur Brion les parcelles 27 et partie de 151, aux Mandottières, en cohérence avec l'accord donné pour les parcelles 141 et 142 du même site ;  
Enfin sur St Georges du Bois, sur le chemin des grands-pères, les parcelles 137, 138, 18, 92, 93, 156,17, 340, 341, 1, 2, 3, 4, 15, 40, 41, 42, 30 et 38 en véritable continuité urbanistique du bourg et proche de la mairie et du commerce.

Fait au Plessis-grammoire le 24 février 2020

Georges BINEL  
Commissaire enquêteur

