



COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

LUNDI 9 MARS 2020

L'an deux mil vingt, le 9 mars à 20h30, le conseil municipal de la commune des Bois d'Anjou, en session ordinaire, sous la présidence d'Arnaud Monchicourt, le Maire.

Convocation : Monsieur ou Madame : Florence BAHUON, Pascal NOGRY, Gérald LAVIEC, Annie LAURENT, Bruno POUVREAU, Clarisse BUCHER, Dean BLOUIN, Martine BRIOT, Fabrice BOURCIER, Monique MALARD, Jean-Marc METAYER, Sylvie, ROUSSIASSE, Jocelyn GRIMAUULT, Arnaud MONCHICOURT, Sandro GENDRON, Jocelyne RUBEILLON, Philippe RICHER, Frédéric FORET, Patrick COCHIN, Franck RUAULT, Chantal MOREAU, Stéphane FORTANIER, Dominique VINCENT, Isabelle MOYA-RAMDANI, Angélique BRODIN, Emilie LEHOREAU, Laurent CUREAU, Estelle BOYEAU, Thierry CHEVRIER, Eric ROCHARD, Samuel MAUPETIT, Alain TAUNAY, Valérie LEROUX.

Etaient absents : Gérald LAVIEC, Annie LAURENT, Clarisse BUCHER, Josselin GRIMAUULT, Patrick COCHIN, Laurent CUREAU, Estelle BOYEAU, Valérie LEROUX.

Etaient absents excusés : Chantal MOREAU (pouvoir à Dominique VINCENT)

Secrétaire de séance : M. Franck RUAULT

.....

Les conseillers se réunissent à 20h30.

Monsieur Franck RUAULT est désigné secrétaire de séance.

- **Approbation du compte - rendus du conseil municipal du 24 février 2020.**

Monsieur le Maire soumet le dernier compte rendu de séance à l'approbation des Elus.

Sans observation particulière, Monsieur le Maire en appelle aux votes. Le compte - rendu est approuvé à l'unanimité.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1. TRAVAUX D'EFFACEMENT RESEAUX BASSE TENSION RUE DE LA MAIRIE (SIEML)**
- 2. VERSEMENT FONDS DE CONCOURS SIEML SUITE A REPARATION ECLAIRAGE RUE DES NOYERS**
- 3. APPROBATION DU PLU DES BOIS D'ANJOU**

1. TRAVAUX D'EFFACEMENT RESEAUX BASSE TENSION RUE DE LA MAIRIE (SIEML)

Monsieur le Maire expose qu'il convient pour le Conseil d'approuver le versement d'un fonds de concours au bénéfice du SIEML pour l'opération « travaux d'effacement des réseaux basse tension rue de la mairie ». Ladite opération avait été approuvée dans son principe lors d'un précédent conseil municipal.

Sans observation particulière, Monsieur le Maire en appelle aux votes. La délibération est adoptée à l'unanimité.

2. VERSEMENT FONDS DE CONCOURS SIEML SUITE A REPARATION ECLAIRAGE RUE DES NOYERS

Monsieur le Maire expose que suite à intervention du SIEML aux fins de réparation d'un lampadaire (n°58) impasse des noyers, il convient, selon les accords en vigueur avec le Syndicat, de procéder au versement d'un fonds de concours d'un montant de 741.34€ Net de taxe représentant 75% du coût total de l'intervention.

Sans observation particulière, Monsieur le Maire soumet la proposition aux votes. La délibération est adoptée à l'unanimité.

3. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) U DES BOIS D'ANJOU

Monsieur le Maire expose à titre liminaire que le vote de la délibération de l'approbation du plan local d'urbanisme sera précédé d'une information en trois temps :

- Lecture des avis des personnes associées
- Recommandations et réserves du commissaire suite à l'enquête publique réalisée
- Réponses aux recommandations et réserves

1. Lecture des avis des personnes associées

Sur la base d'une note synthétique, Monsieur le Maire donne lecture des avis des personnes publiques associées :

➤ **INAO**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier).

➤ **Conseil Régional Pays de la Loire**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Maine-et-Loire**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie du Maine et Loire**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **PNR Loire Anjou Touraine**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **CA Saumur Val de Loire**

Avis réputé favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **Communes limitrophes (Beaufort en Anjou, Baugé en Anjou, Mazé Milon, Longué-Jumelles, La Lande-Chasles, Sermaise)**

Avis réputés favorable

sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

➤ **Conseil départemental du Maine et Loire**

Avis favorable avec réserve sur les points ci-après :

	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Eléments de réponse et explications
OAP Biodiversité	Rappel de l'accompagnement possible du Conseil départemental concernant les plantations de haies	La commune prend acte.
Gens du voyage	Rappel de l'adoption d'un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage et proposition d'une rédaction à intégrer dans le rapport de présentation	La proposition de rédaction est intégrée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.
OAP de la Planchette	Suggestion de reclassement de cette zone en 2AUh d'urbanisation à long terme pour privilégier l'urbanisation de la ZAC du Clos de Villiers	En lien avec l'une des réserves formulées par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal donne une suite favorable à la suggestion du Département en reclassant la zone de la Planchette en zone 2AUh. NB : un règlement est spécifiquement créé pour la zone 2AUh.
Note annexe	<ul style="list-style-type: none"> - Diverses corrections et compléments à apporter dans le rapport de présentation - Remarques sur les OAP-5 (renumérotée OAP-3), OAP-8 (renumérotée OAP-6) et OAP Entrée de ville - Remarques sur le règlement concernant les marges de recul applicables en bordure des voiries départementales - Suggestion d'autoriser les constructions jusqu'à 50m² d'emprise au sol dans le secteur Agv 	<p>Les observations formulées dans le cadre du rapport de présentation concernant les compléments, corrections et propositions de rédaction sont prises en compte.</p> <p>Les propositions de compléments à apporter dans les OAP mentionnées sont intégrées dans le PLU approuvé.</p> <p>Le règlement est complété pour faire mention des règles d'exception applicables aux constructions possibles dans les marges de recul des voies à grande circulation (articles A3 et N3)</p> <p>L'emprise au sol de 30m² autorisée par le règlement dans le STECAL Agv a fait l'objet d'une validation par la CDPENAF. Une modification de cette règle supposerait une nouvelle saisine de la CDPENAF. En conséquence, la commune maintient la règle prévue actuellement dans le règlement (30 m²).</p>

➤ **CRPF**

Avis favorable avec propositions d'amélioration sur les points ci-après :

Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Eléments de réponse et explications
Demande de compléter le rapport de présentation concernant le rôle économique des bois et forêts sur le territoire	Le rapport de présentation sera complété conformément à la demande du CRPF pour faire mention du rôle économique des bois et forêts.
Regret que les constructions d'exploitation forestière soient trop fortement contraintes et limitées aux boisements de plus de 25 ha soumis à plan simple de gestion	Les boisements présentent une forte sensibilité écologique et paysagère sur le territoire des Bois d'Anjou. L'objectif de cette règle est de limiter le risque de mitage des espaces forestiers par des constructions. La commune maintient le règlement en l'état.

➤ **Chambre d'Agriculture**

Avis favorable sous réserve sur les points ci-après :

Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Éléments de réponse et explications
PADD	La Chambre d'Agriculture relève que le PLU prend en compte au mieux les enjeux agricoles en réduisant fortement les surfaces à urbaniser comparativement aux documents d'urbanisme en vigueur sur les 3 communes déléguées.	La commune prend acte
Zonage	<p>Demande de reclassement des bâtiments de l'EARL Moreau au lieu-dit « Le Moulin du Pin » en zone A</p> <p>Demande de réintégration du STECAL Neq aux Roselières en zone A</p>	<p>Le zonage est modifié afin de prendre en compte la demande de la Chambre d'Agriculture et les parcelles mentionnées dans l'avis seront reclassées en zone A.</p> <p>Comme discuté avec l'Etat, la zone A permet le développement des activités équestres existantes. Le conseil municipal valide la demande de la Chambre d'Agriculture et le STECAL Neq est supprimé au profit de la zone A (la suppression de la zone Neq est également actée au sein du règlement).</p>
Règlement de la zone N	Demande d'autoriser les affouillements et exhaussements du sol en zone N en ajoutant une condition « ils sont nécessaires à un usage agricole et sont autorisés au titre de la loi sur l'eau »	<p>Le règlement de la zone N est complété conformément à la demande.</p> <p>Afin de lever toute ambiguïté, cette même disposition est intégrée dans le règlement de la zone A en lien avec une recommandation du commissaire-enquêteur.</p>

➤ **CDPENAF**

Avis favorables sous réserves sur les points ci-après :

Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Éléments de réponse et explications
Avis rendu en vertu de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL et changement de destination)	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable pour les STECAL Ay, Neq et NL (centre de loisirs de Brion et d'Omland) - Avis favorable pour le STECAL Agv sous réserve d'une analyse des constructions existantes avant de permettre d'autres constructions annexes - Avis favorable pour le STECAL NI du Parcours Aventure sous réserve de préciser les dispositions réglementaires en comprenant dans les 300m² constructibles autorisés l'espace de stockage et sous réserve de ne pas les consommer en une seule unité bâtie 	<p>Concernant le STECAL Agv, le rapport de présentation intègre une photo des 2 constructions existantes. Il est complété pour faire apparaître leur emprise au sol et préciser le nombre de caravanes (approximativement) installées sur le site.</p> <p>Concernant le STECAL NI du Parcours Aventure, le règlement est complété pour intégrer la demande de la CDPENAF.</p>
Avis rendu en vertu de l'article	<p>Avis favorable sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De limiter les extensions à 30m² ou 30% de l'emprise au sol des habitations existantes 	Concernant les extensions des habitations existantes en zone A et N, la règle existante est

L.151-12 du code de l'urbanisme (extension-annexes en zone A et N)	- De règlementer l'emprise au sol des piscines	complétée pour fixer une limite maximale de 30m ² d'emprise au sol conformément à la demande de la CDPENAF Concernant les piscines, le règlement est complété pour leur emprise au sol sera limitée à 50 m ² (emprise validée par la DDT)
--	--	--

➤ **Préfecture du Maine et Loire**

Avis favorables sous réserves sur les points ci-après :

Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Eléments de réponse et explications
Maitrise du développement urbain et compatibilité SCOT	L'Etat relève que le PLU est vertueux en matière de préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation du paysage et du patrimoine. Il relève toutefois quelques éléments à modifier dans le PLU approuvé et rappelés ci-dessous	La commune prend acte
	Prise en compte insuffisante des logements vacants.	45 logements vacants avaient été recensés sur la commune en 2017. Au regard du parc global de logements, le taux de vacance s'établit donc autour de 4%, un taux situé dans la normale (normale comprise entre 4 et 6% du parc) et qui tend à montrer un équilibre entre l'offre et la demande en logements sur le territoire de la commune. Pour cette raison, l'objectif de reprise de logements vacants fixé par le PLU n'est que de 5 logements vacants et peut difficilement être revu à la hausse. En effet, il existe toujours des logements vacants sur un territoire dans le cadre des mouvements achats/vente et il ne sera jamais possible d'arriver à un taux nul de logements vacants. Cette explication a été présentée à la DDT lors d'une réunion le 10 février 2020 et a été validée par la DDT.
	Demande de suppression de la zone OAP-4 près du bourg de Brion	Cette zone avait été mise en place en compensation d'une zone supprimée en bordure de Grande'Rue, compte tenu du risque lié aux cavités identifiées sur ce secteur. Considérant la remarque formulée par la DDT et compte tenu de l'existence de cavités abritant des chiroptères à proximité, de sa localisation en extension du bourg et de l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif, le conseil municipal donne une suite favorable et le secteur OAP-4 est supprimé dans le PLU approuvé (les parcelles concernées sont reclassées en zone N.

	<p>L'Etat reprend les observations formulées par la CDPENAF concernant les possibilités d'extension en zone A et N et concernant le STECAL Agv.</p> <p>En complément, l'Etat suggère de supprimer le zonage NA mis en place sur les sites agricoles localisés dans des secteurs naturels sensibles, le règlement de cette zone étant identique à celui de la zone A.</p>	<p><i>Cf. réponse à l'avis de la CDPENAF</i></p> <p>Les zones NA sont supprimées dans le PLU approuvé et les secteurs concernés seront reclassés en zone A (permettant les mêmes possibilités de construire).</p>
Prise en compte de l'eau et des zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de vérification de la compatibilité des projets d'urbanisation avec le fonctionnement des stations et de définition des besoins le cas échéant - Prévoir dans le terrain d'assiette de l'OAP un secteur ANC - Imposer la desserte par l'assainissement collectif comme condition sine qua non de l'urbanisation des secteurs OAP 4, 6 et 7 à Brion. - Prise en compte des zones humides par versement des inventaires des zones humides réalisés au dossier 	<p>Des éléments complémentaires sont intégrés dans le rapport de présentation en lien avec les éléments de réponse apportés par la Communauté de communes, compétente en matière d'assainissement sur ce point :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desserte de l'ensemble des secteurs OAP de Fontaine-Guérin, • Desserte possible des secteurs OAP de Grand'Rue/Chemin Vert et rue du presbytère à Brion. Pas de desserte pour le secteur de la route de Beaufort • Pas de desserte par un réseau d'assainissement collectif à St-Georges du Bois. <p>Considérant la nécessité de réalisation d'études techniques pour définir la localisation et l'emprise d'un tel dispositif, ce terrain d'assiette sera défini lors de la phase opérationnelle (aménagement du secteur).</p> <p>Les OAP de Brion rappelle la possibilité d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif des secteurs Grand'Rue/Chemin Vert et de la rue du presbytère (extension du réseau à réaliser à la charge de l'apménageur).</p> <p>Les éléments mentionnés par l'Etat concernant les inventaires des zones humides (avec coupes pédologiques) sont annexés au rapport de présentation du projet de PLU arrêté et ont été intégrés de ce fait au dossier d'enquête publique. Ils restent annexés au rapport de présentation du PLU approuvé.</p>
Prise en compte de la forêt	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une meilleure prise en compte des boisements d'intérêts particuliers et des petits boisements de moins de 4 ha. 	<p>Afin de donner suite à la remarque de l'Etat, le conseil municipal valide la protection des boisements suivants au titre des Espaces Boisés Classés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les boisements de moins de 4 ha à l'exception des peupleraies • Les boisements d'intérêt paysager correspondant aux boisements dominant les buttes sur lesquelles s'appuient les 3 bourgs
Nuisances sonores	Le PLU prend bien en compte la prévention et la réduction des nuisances sonores.	La commune prend acte

Biodiversité	Bonne prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et à la trame verte et bleue ainsi que la trame noire	La commune prend acte
	Concernant l'OAP Entrée de ville, envisager des possibilités de création de trame verte afin de rendre effective la continuité verte identifiée dans l'OAP	Compte tenu du reclassement de la zone de la Planchette en zone 2AUh et de la suppression liée de l'OAP applicable sur ce secteur, cette demande ne peut être prise en compte à ce stade. Elle pourra toutefois être utilement intégrée dans le PLU lors de la procédure de modification destinée à ouvrir à l'urbanisation ce secteur.
	Concernant les OAP-4 et OAP 7, nécessité de prévoir des mesures pour éviter l'implantation des constructions à proximité immédiate des cavités à chiroptères.	Comme mentionné précédemment, le secteur OAP-4 est supprimé dans le PLU approuvé. Concernant le secteur OAP-7 (renuméroté OAP-5), un dispositif de protection est mis en place en fond de zone afin de limiter l'impact visuel potentiel des constructions à réaliser sur les cavités abritant des chiroptères (plantation d'une haie).
	Nécessité de conclure à l'absence d'incidences du PLU sur les zones Natura 2000	Le rapport de présentation est complété en ce sens. Compte tenu de la suppression du secteur OAP-4 proche de cavités à chiroptères, de la protection globale des espaces naturels et forestiers du territoire, des mesures de protection mises en place sur le secteur de la rue du presbytère et de la limitation des surfaces constructibles, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 les plus proches.
Risques	Bonne prise en compte des risques dans le PLU avec nécessité de procéder à quelques ajustements pour assurer la complète information au public.	Le rapport de présentation est complété pour répondre à la demande de l'Etat.
	Recensement des activités présentes sur le territoire et susceptibles d'altérer la qualité de l'air.	En l'état actuel des connaissances, aucune activité ne génère d'émissions exorbitantes susceptibles d'altérer fortement ou durablement la qualité de l'air communale.
Note technique	Dans sa note technique, l'Etat établit un certain nombre de remarques concernant la structure interne du document et des éléments le composant	L'essentiel des demandes de compléments, actualisations et corrections formulées par l'Etat dans la note technique est pris en compte dans le PLU approuvé (cf. modifications apportées au PLU dans l'annexe 1 de la délibération du 9 mars 2020).

➤ **Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

La MRAE émet un avis qui n'est ni favorable ni défavorable :

Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Eléments de réponse et explications
Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	<p>Compléments à apporter dans le rapport de présentation concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descriptions de l'efficacité et les dysfonctionnements éventuels des systèmes d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales - Actualisation de l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2009-2019 - Synthèse de ce qu'il faut retenir dans les chapitres où cela manque 	<p>Le rapport de présentation est complété dans le PLU approuvé sur la base des éléments fournis par la CCBV concernant les eaux usées et les eaux pluviales (étude d'actualisation du zonage d'assainissement en cours).</p> <p>Les cartographies et les données présentées dans la partie 2.9 du rapport de présentation sont actualisées pour correspondre à la période 2009-2019 (10 années précédant l'arrêt de projet du PLU).</p> <p>Une synthèse est intégrée dans chaque chapitre du rapport de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement).</p>
Articulation avec le PCAET	<p>Montrer la prise en compte du PCAET de la CC Baugeois Vallée (projet arrêté le 4 juillet 2019) par le projet de PLU</p>	<p>Le PCAET de la CCBV a été adopté le 19 décembre 2019.</p> <p>Un paragraphe est introduit dans l'évaluation environnementale afin de démontrer de quelle manière le PLU prend en compte le PCAET.</p>
Dispositif de suivi	<p>Mise en cohérence des objectifs quantifiés avec le rapport de présentation, les OAP et le règlement</p>	<p>Le dispositif de suivi précise les objectifs définis dans le PADD afin que la commune puisse déterminer si elle est parvenue à atteindre les objectifs politiques lors du bilan à réaliser dans les 9 ans suivant l'adoption du PLU.</p> <p>Afin de prendre en compte la remarque, certains chiffres sont précisés et affinés pour prendre en compte les objectifs finalement définis dans les documents règlementaires du PLU (surfaces en extension, densité des opérations, nombre de constructions réalisées dans l'enveloppe urbaine, etc.)</p>
Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	<p>La MRAe souligne que le projet de PLU porte un projet et des traductions volontaristes et poursuit l'objectif vertueux de ne pas poursuivre le mitage, préjudiciable à l'espace agricole.</p> <p>Elle relève toutefois certaines précisions ou corrections à apporter pour assurer la cohérence de l'ensemble du rapport de présentation</p>	<p>La commune prend acte. Les corrections et précisions mentionnées dans l'avis sont pris en compte dans le rapport de présentation du PLU approuvé.</p>
Préservation du patrimoine naturel et bâti	<p>La MRAe souligne que les dispositifs mis en place permettent d'assurer la préservation de la biodiversité mais recommande toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De compléter la protection apportée aux boisements pour des motifs paysagers ou écologiques 	<p>En lien avec la demande formulée par l'Etat dans son avis, une protection au titre des Espaces Boisés Classés est mise en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les boisements de moins de 4 ha,

	<ul style="list-style-type: none"> - De compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU sur les chauves-souris notamment pour ce qui concerne les OAP 4 et 7 - De prévoir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires adaptées à l'échelle du projet de PLU - De conclure quant à l'existence ou non d'incidences significatives du projet de PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000. <p>Concernant les zones humides, il est recommandé de compléter la description de la méthode et des résultats d'étude ayant permis d'identifier les zones humides et de restreindre les possibilités d'y porter atteinte permises par le règlement afin de prévenir leur dégradation.</p> <p>Concernant la ressource en eau et notamment la gestion des eaux pluviales et eaux usées, présenter en détail les impacts potentiels du projet de PLU sur l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les boisements d'intérêt paysager correspondant aux boisements dominant les buttes sur lesquelles s'appuient les 3 bourgs. <p>Concernant le secteur OAP-4, en lien avec les observations émises par l'Etat, sa suppression est actée par le conseil municipal pour ne pas altérer les abris à chiroptères situés à proximité.</p> <p>Concernant le secteur OAP-7 (devenu OAP-5) localisé près du cœur de bourg de Brion, l'OAP est complétée pour imposer la création de dispositifs de protection (haie) sur les arrières de la zone.</p> <p>La conclusion établissant l'absence d'incidences significatives sur les zones Natura 2000 (notamment du fait de la suppression de l'OAP4 et de l'adaptation de l'OAP7) est intégrée dans l'évaluation environnementale tel que mentionné précédemment dans la réponse à l'avis de l'Etat.</p> <p>Les rapports relatant les travaux réalisés quant aux inventaires des zones humides sont exposés en annexe du rapport de présentation.</p> <p>Par ailleurs, le règlement relatif à la protection des zones humides est modifié pour ne pas permettre l'extension des bâtiments d'activité, les retenues de substitution et les accès de désenclavement des parcelles agricoles conformément à l'avis de la MRAE. Ceci permet de limiter les risques d'atteinte aux zones humides.</p> <p>La CCBV mène actuellement l'étude d'actualisation des zonages d'assainissement des 3 communes déléguées. Les discussions ont permis d'apporter des réponses quant à la desserte des principaux secteurs constructibles par le réseau d'assainissement collectif (cf. ci-avant). Pour rappel, le bourg de St-Georges du Bois ne sera pas desservi par l'assainissement collectif ; les bourgs de Fontaine-Guérin et de Brion sont desservis et le zonage d'assainissement prévoira une desserte des futurs secteurs constructibles par le réseau d'assainissement collectif (à l'exception du secteur de la route de Beaufort à Brion).</p>
--	---	---

➤ CC Baugeois Vallée

Avis favorable sous réserve sur les points suivants :

Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Éléments de réponse et explications
Compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou	<p>Le SCOT relève la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou avec certaines réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le rapport de présentation, faire référence au nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage et correction d'une phrase - Dans le résumé non technique, il est fait mention d'une possibilité d'assainissement collectif sur St-Georges du Bois, - Concernant le règlement pour l'habitat des gens du voyage, proposition de permettre l'installation de résidences mobiles sous conditions strictes - Interrogation concernant la surface minimale de 100m² retenus pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination. - Concernant la ZA du Clos de Villiers, demande de permettre les accès directs au chemin de Varenne, la voie inscrite sur le schéma d'aménagement n'ayant pas vocation à être réalisé dans l'immédiat. 	<p>La référence au nouveau schéma et la correction demandée sont intégrées dans le PLU approuvé.</p> <p>Il s'agit d'une erreur qui est corrigée dans le résumé non technique du PLU approuvé.</p> <p>Le règlement des zones UA et UB est complétée pour permettre l'implantation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs occupants « à condition d'être effectuée sur un terrain familial locatif réalisé après étude de faisabilité et concertation avec la commune »</p> <p>Il s'agit de la surface traditionnellement retenue pour cette identification sur le département du Maine-et-Loire en lien avec la charte Agriculture et Urbanisme et la doctrine de la CDPENAF.</p> <p>L'OAP sera complétée pour admettre les accès directs sur le chemin de Varenne pour toutes les parcelles constructibles de la zone 1AUy.</p> <p>L'OAP est par ailleurs modifiée pour ne pas imposer la réalisation à court ou moyen terme de la voie traversante mais seulement imposer la préservation de l'emprise nécessaire à sa réalisation à long terme.</p>
Rapport de présentation	Mention à reporter de l'existence de la servitude de maîtrise de l'urbanisation en bordure de canalisation de transports de gaz dans la partie relative aux risques	Le rapport de présentation est complété conformément à la demande.
Règlement	Intégration de dispositions spécifiques applicables en bordure des ouvrages de GRT Gaz	Ces dispositions spécifiques relèvent des servitudes d'utilité publique. A ce titre, elles sont intégrées dans les servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U. mais n'ont pas vocation à figurer dans le règlement écrit. Le règlement n'est pas modifié sur ce point.
Documents graphiques	Report sur les documents graphiques (plans de zonage) de la servitude de maîtrise de l'urbanisation en bordure de canalisation de transports de gaz à titre d'information	Le périmètre de la servitude (bande de 25 à 75 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz) est reporté sur les plans de zonage du PLU approuvé.
Servitudes d'utilité publique	- Report sur les plans de servitudes de la servitude de maîtrise de l'urbanisation en bordure de canalisation de transports de gaz conformément à l'arrêté du 29 août 2016	La servitude mentionnée est reportée à la fois sur les plans de servitudes et dans la liste des servitudes d'utilité publique. Par ailleurs l'arrêté du 29 août 2016 (précisant les dispositions spécifiques applicables) est intégré dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

	- Intégration de cette même servitude dans la liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire	
--	---	--

2. Avis de l'enquête publique

Monsieur le Maire expose que conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU Bois d'Anjou a été soumis à enquête publique. Cette enquête publique s'est déroulée du 20 décembre 2019 au 25 janvier 2020.

Elle a donné lieu à 4 permanences (2 à Fontaine-Guerin, 1 à St-Georges du Bois, 1 à Brion). Le public avait également la possibilité d'émettre ses observations dans les registres papier mis à sa disposition dans chaque mairie, par courrier et via une adresse mail spécifique créée pour l'enquête publique.

L'enquête publique a donné lieu à environ 70 contributions par courrier, par mail ou dans les registres mis à disposition. Aucun accident n'a été relevé.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions au Maire le 24 février 2019 en rendant un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme assorti de 6 recommandations et de 7 réserves (regroupés en 3 grands thèmes).

Ce rapport et ses conclusions ont été mis à la disposition du public dans chaque mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

3. Points relevés par le commissaire enquêteur et réponse de la commune

M. le Maire, Mme BAHUON de même que MM MAUPETIT, METAYER et GENDRON exposent les réserves émises par le commissaire-enquêteur et les réponses et motivations envisagées par le Conseil pour lever ou non lesdites réserves sur la base du tableau synthétique qui suit :

Thématique	Réserves formulées par le commissaire-enquêteur	Réponses et motivations du conseil municipal
OAP	Reclassement de l'OAP-2 (zone de la Planchette) en zone 2AUh compte tenu du nombre important de parcelles à urbaniser dans l'OAP-3 située juste en face.	La réserve est levée. Le conseil municipal accède à la demande du commissaire-enquêteur considérant le potentiel d'accueil de logements important d'ores et déjà offert par la ZAC du Clos de Villiers et considérant que la commune a la maîtrise foncière de la zone de la Planchette qu'elle pourra mettre à disposition pour accueillir des logements lorsque la ZAC aura été entièrement construite. Le classement de cette zone en 2AUh permettra par ailleurs d'assurer un échelonnement de l'urbanisation du bourg de Fontaine-Guérin dans le temps. Il est toutefois rappelé que la zone 2AUh est une zone fermée à l'urbanisation et qu'une modification du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour procéder à son ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, le reclassement de la

		<p>zone de la Planchette en zone 2AUh induit une suppression de l'OAP applicable sur ce secteur (à intégrer dans le PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone) et la nécessité de compléter le règlement et préciser les dispositions réglementaires applicables dans la zone 2AUh.</p>
	<p>Maintien de l'OAP-4 car elle constitue bien une densification sur le même côté de la rue entre l'OAP-7 et deux parcelles bâties classées en UB. Par ailleurs, cette OAP est située en face d'une zone UB.</p>	<p><u>La réserve n'est pas levée</u> La suppression de l'OAP-4 sur la rue du presbytère fait suite à une demande formulée par l'Etat dans son avis joint au dossier d'enquête publique et à laquelle la commune a souhaité donner une suite favorable, validée lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées organisée le 10 février 2020. Elle avait été créée préalablement à l'arrêt de projet en compensation de la suppression d'un autre secteur constructible envisagé initialement en bordure de Grand'Rue</p> <p>Considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la localisation de ce secteur en extension du bourg de Brion (comme précisé par l'Etat dans son avis), - l'absence actuelle et future de desserte par le réseau d'assainissement collectif tel qu'envisagé par la Communauté de communes compétente en matière d'assainissement, - la proximité de cavités présentant à la fois un risque d'effondrement d'aléa fort estimé et une sensibilité écologique importante car elles constituent un abri majeur pour les chiroptères et car la commune a exprimé un projet fort en faveur de la préservation de la trame noire sur son territoire, - que les besoins en logements du territoire de Brion sont satisfaits par ailleurs du fait du potentiel de densification identifié dans le bourg et du fait du potentiel complémentaire offert par quelques parcelles reclassées en zone UB suite aux observations formulées par le public lors de l'enquête (secteur des Mandottières), <p>le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et délibère en faveur de la suppression de l'OAP-4 au sein du PLU approuvé.</p>
	<p>Agrandissement de l'OAP-7 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. <i>NB : il est précisé que suite à la suppression des OAP-2 et OAP-4, le secteur OAP-7 est renuméroté OAP-5 dans le PLU approuvé</i></p>	<p><u>La réserve n'est pas levée</u> La réserve du commissaire-enquêteur fait suite à une demande formulée lors de l'enquête publique demandant l'extension de la zone UB vers le fond des parcelles en vue de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif nécessaires à la réalisation des 3 habitations à créer sur ce secteur.</p> <p>Dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire-enquêteur, la commune avait cependant exposé l'accord de la Communauté de communes pour procéder à l'extension du réseau d'assainissement collectif (à la charge de l'aménageur) afin qu'il desserve le secteur OAP-7 (devenu OAP-5). La création de</p>

		<p>dispositifs d'assainissement non collectif n'est donc plus rendu nécessaire et l'extension de la zone UB ne se justifie plus.</p> <p>Ainsi, considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la desserte possible de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif et l'absence de nécessité de réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs, - par ailleurs, la proximité de cavités (50 mètres environ) présentant à la fois un risque d'effondrement d'aléa fort estimé et une sensibilité écologique importante car elles constituent un abri majeur pour les chiroptères et car la commune a exprimé un projet fort en faveur de la préservation de la trame noire sur son territoire <p>le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir l'OAP-7 (devenu OAP-5) dans son enveloppe telle que définie dans le projet de P.L.U. arrêté sans extension sur les arrières.</p> <p>Le conseil municipal accède toutefois à la demande du commissaire-enquêteur d'imposer la réalisation d'une haie sur les arrières du secteur à urbaniser afin de protéger les cavités à chiroptères de la luminosité des habitations à créer.</p>
Gites et chambres d'hôtes	Demande que le règlement des zones A et N intègre l'autorisation d'hébergement spécifique que sont les gîtes et chambres d'hotes	<p><u>La réserve n'est pas levée</u></p> <p>Lors de l'enquête publique, plusieurs inquiétudes ont été exprimées concernant l'impossibilité de réaliser des gites et chambres d'hôtes en zone A et N du fait de l'interdiction de la sous-destination « hébergements hôteliers et touristiques » dans le règlement de ces 2 zones. Dans le cadre de son mémoire en réponse repris dans le rapport du commissaire-enquêteur, la commune avait souhaité rassurer les demandeurs en expliquant que la réalisation de gites et chambres d'hôtes reste possible en zone A et N en relevant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ». - le PLU n'a pas vocation à réglementer la création d'activités de chambres d'hôtes ou de gites mais uniquement les constructions liées à ces activités. - S'agissant de constructions relevant de la sous-destination « Logement », les chambres d'hotes et les gites sont possibles sans changement de destination dans les habitations existantes et leurs annexes, qui ont même la même vocation que 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

		<p>l'aspect extérieur ou du volume de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser de manière globale les constructions relevant des sous-destinations « Habitat » (dont les chambres d'hotes et les gites) et « Hébergement hôtelier et touristique » au sein des zones A et N comme le rappellent les articles L.151-11, R.151-23 et R-151-25 du code de l'urbanisme. Ceux-ci peuvent être admis dans la zone rurale soit : <ul style="list-style-type: none"> o 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. o 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 mentionné ci-avant, ce changement de destination et de fait l'identification du bâtiment n'est pas requis pour les bâtiments constituant des annexes à une habitation existante s'il s'agit de réaliser des gites ou chambres d'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. <p>De ce fait, il apparait que le règlement des zones A et N tel que prévu par le projet de PLU arrêté ne fait pas obstacle à la réalisation de gîtes et chambres d'hôtes. Le commissaire-enquêteur reconnaît lui-même dans son rapport que « la réponse détaillée de la commune permet de rassurer les demandeurs d'activités de gîtes et chambres d'hôtes qui au terme du développement ci-dessus est possible ».</p> <p>Ainsi, considérant que la réalisation de gites et chambres d'hôtes reste possible en zone A et N comme prévu dans le règlement du projet de PLU arrêté, le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir en l'état le règlement des zones A et N sur ce point. Toutefois, à titre d'information, la partie relative aux définitions des destinations et sous-destinations apparaissant en 1^{ère} partie du règlement est complétée pour préciser que la sous-destination « Logement » intègre « les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres</p>
--	--	--

		d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et 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. »
Zonage du PLU	<p>Maintien du zonage UJ des parcelles 23 et 79 aux Mandottières (à Brion) à condition que le même classement soit appliqué à la parcelle voisine 22, par souci d'équité</p> <p>Maintien du zonage UJ de la parcelle 107 et d'une partie de la parcelle 104 à condition que les arrières de la parcelle 41 fasse l'objet du même classement dans un souci d'équité.</p>	<p><u>La réserve est partiellement levée</u></p> <p>Concernant les parcelles 23 et 79, une demande a été formulée lors de l'enquête publique afin que la portion des parcelles 23 et 79 classées en zone UJ fasse l'objet d'un reclassement en zone UB à l'instar du zonage mise en place sur les parcelles voisines. Dans son mémoire en réponse, la commune s'était prononcée en faveur du maintien de la zone UJ.</p> <p>Dans son rapport (page 15), le commissaire-enquêteur rend un avis favorable pour le classement en zone UB des parcelles 23 et 79 conformément à la demande des propriétaires. Toutefois, dans ses conclusions, il se prononce en faveur d'un maintien en zone UJ en sollicitant, dans un souci d'équité, l'intégration de la parcelle 22 voisine dans le même zonage UJ. Pour rappel, aucune demande n'a été formulée lors de l'enquête publique concernant la parcelle 22.</p> <p>Face à cette incohérence, le conseil municipal délibère pour lever la réserve du commissaire-enquêteur et se prononce en faveur d'un d'un maintien de la zone UJ sur une portion des parcelles 23 et 79 afin de permettre la création d'habitations en « 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.</p> <p>Par ailleurs et conformément à la réserve du commissaire-enquêteur, dans un souci d'équité, le conseil municipal délibère favorablement en faveur du reclassement du fond de la parcelle 22 voisine placée dans la même situation que les parcelles 23 et 79.</p> <p>Concernant les parcelles 107, 104 et 41, suite à une demande formulée de reclassement de la parcelle 107 en zone UB, la commune a confirmé dans son mémoire en réponse son souhait de maintenir en zone UJ cette parcelle. Dans son rapport, le commissaire-enquêteur reconnaît que ce classement (et celui de la portion de la parcelle 104) serait acceptable si ce « classement concernait aussi le fond de la parcelle 41 » (classée en zone UB). Toutefois, il convient de préciser qu'à la différence des parcelles 104 (fond de parcelle) et 107, la parcelle 41 a fait l'objet d'un permis de construire autorisé pour une habitation dont l'implantation est prévue en fond de parcelle. Ceci avait justifié la différence de classement entre la parcelle 41 en UB d'une part et les parcelles 104 (partiellement) et 107 d'autre part. Lors de la remise de son rapport, la commune a apporté cet</p>

		<p>élément d'information au commissaire-enquêteur qui a reconnu ne pas en avoir connaissance. Considérant cet élément justifiant la différence de classement mise en place sur les documents graphiques du P.L.U., le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir les parcelles 104 (partiellement) et 107 en zone UBy et pour maintenir la parcelle 41 en zone UB.</p>
	<p>Classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) habitat des secteurs les Guinebaud/les Arches et de Bois de Brou 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 UBy</p>	<p><u>La réserve n'est pas levée</u></p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « défend une politique d'inconstructibilité des hameaux notamment sur Bois de Brou et Les Guinebaud/Les Arches (à Fontaine-Guérin) » et exprime la volonté de la commune de « stopper le développement de l'habitat résidentiel en campagne ».</p> <p>En cohérence avec ces orientations fortes du P.A.D.D., le règlement graphique a mis en place sur l'ensemble des hameaux et écarts un zonage n'admettant pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation, en l'occurrence un zonage agricole A, les hameaux des Guinebaud/les Arches et du Bois de Brou étant situé dans une zone à dominante agricole.</p> <p>En accédant à la demande du commissaire-enquêteur, la commune remettrait en cause une orientation forte de son P.A.D.D. qui vise à mettre l'accent sur une densification et un développement de l'habitat dans et près des bourgs au plus près des commerces et équipements de la commune dans un souci de limitation des besoins de déplacements mais également de limitation des effets potentiellement néfastes de la cohabitation agriculteurs/non agriculteurs (tel qu'indiqué dans le P.A.D.D. dans la partie relative à la protection des espaces agricoles). Cela contribuerait ainsi à fragiliser la cohérence d'ensemble du document et de ce fait sa sécurité juridique.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que, pour accéder à la demande du commissaire-enquêteur tout en assurant la sécurité juridique du document, il deviendrait indispensable de procéder à une modification majeure du P.A.D.D. induisant la nécessité d'un nouveau débat sur le P.A.D.D. au sein du conseil municipal, d'un nouvel arrêt de projet et d'une nouvelle enquête publique.</p> <p>Enfin, la création d'un nouveau STECAL habitat nécessiterait une saisine de la CDPENAF pour requérir son avis conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme</p> <p>Ainsi, considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la volonté communale de mettre l'accent sur une densification et un développement des bourgs pour rapprocher la nouvelle population des commerces, équipements et services du territoire et limiter par ce

		<p>biais ses besoins de déplacements automobiles,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le potentiel d'ores et déjà suffisant sur le territoire de Fontaine-Guérin du fait de l'importance des potentialités de densification identifiées mais également de la prise en compte du projet validé de la ZAC du Clos de Villiers, - la nécessité de préserver de bonnes conditions de travail pour les exploitants agricoles du territoire et de ce fait de limiter la cohabitation entre agriculteurs et non agriculteurs dans la zone occupée par l'activité agricole, cohabitation qui peut être source de conflits ou de contraintes pour les exploitations agricoles (conflits de voisinage, reculs d'épandage, etc.) <p>le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir l'orientation du P.A.D.D. relative à l'inconstructibilité des hameaux et en conséquence pour maintenir le zonage applicable sur les hameaux tel qu'adopté dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Il rappelle également qu'au sein de la zone A et de la zone N, la réalisation d'extension et d'annexes aux habitations existantes reste possible.</p>
	<p>Maintien de l'urbanisation linéaire existante en zone UB avec emploi éventuel du zonage complémentaire UBj sur les parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 57, 82, 85, 87, 89, 94, 95 et 92 en entrée sud du bourg de Fontaine-Guérin, • 1335 et 167 sur la rue de la Planchette • 27 et une partie de la 151 aux Mandottières à Brion en cohérence avec l'accord donné pour les parcelles 141 et 142 du même site • 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. 	<p><u>La réserve n'est pas levée</u></p> <p>Dans le cadre de son avis, le commissaire-enquêteur accède favorablement à la quasi-totalité des demandes formulées pour la constructibilité de parcelles situées en linéaire de voies, en contradiction avec les orientations du P.A.D.D.</p> <p>En effet, le P.A.D.D. exprime à plusieurs reprises la volonté de la commune d'arrêter l'urbanisation linéaire notamment pour des raisons de paysage, de maîtrise de l'étalement urbain mais également de protection des espaces agricoles, l'urbanisation linéaire ayant tendance à morceler le parcellaire agricole, à limiter l'accessibilité aux parcelles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles. Sur cette base, le règlement graphique excluait de la zone constructible plusieurs parcelles construites ou non localisées en bordure des voies de circulation et éloignées des limites d'agglomération.</p> <p>Ainsi, considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La volonté de la commune de maîtriser l'impact de l'urbanisation linéaire sur les paysages, - La volonté de la commune de maîtriser l'étalement urbain, - La volonté de la commune de préserver l'espace agricole et de maintenir les capacités de bon

		<p>fonctionnement des exploitations agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le caractère agricole de la parcelle 167, - Le caractère isolé au sein d'une zone à dominante agricole des parcelles 1335 et 82 - Le caractère non construit et leur situation en extension de la zone urbanisée des parcelles 27 et 151, - L'éloignement des parcelles 57 ,82, 85, 87, 89, 94, 95 et 92 des limites de l'agglomération de Fontaine-Guérin, l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif et la configuration linéaire de l'urbanisation - L'éloignement des parcelles 137, 138, 18, 92, 93, 156, 17, 340, 341, 1, 2, 3, 4, 15, 40, 41, 42, 30 et 38 du bourg de St-Georges du Bois, l'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif et la configuration linéaire de l'urbanisation <p>le conseil municipal délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur, pour maintenir l'orientation du P.A.D.D. relative à l'arrêt de l'urbanisation linéaire et en conséquence pour ne pas donner une suite favorable à la demande d'intégration des parcelles mentionnées dans la zone UB ou son secteur UBJ. Il rappelle également qu'au sein de la zone A et de la zone N, la réalisation d'extension et d'annexes aux habitations existantes reste possible.</p>
--	--	--

Les recommandations formulées par le commissaire-enquêteur sont les suivantes :

- Sur les parcelles 107 et 108 à Brion, proche du chemin des amoureux, il 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.
Position de la commune : la commune prend acte de cette recommandation et se rapprochera de l'ABF pour voir les possibilités d'aménagement envisageables sur ces parcelles tout en rappelant que celui-ci s'est jusqu'à présent toujours prononcé contre l'urbanisation ou l'aménagement de ces parcelles.
- Concernant la zone 1AUy, il recommande une modification claire du PLU sur la zone 1AUy de Fontaine Guérin afin d'inscrire dans le règlement que des bâtiments à usage agricole seront permis dans ce zonage.

Position de la commune : La commune souhaite maintenir cet équilibre et le règlement en l'état en rappelant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis sur l'essentiel des secteurs constructibles délimités par le PLU, car en majeure partie situés dans un périmètre de protection des monuments historiques, et que celui-ci veille à la bonne insertion des nouvelles constructions et au respect de l'harmonie architecturale des bourgs.

- Suite à la position exprimée par l'Etat en accord avec l'ABF expliquant que la réalisation d'une AVAP ne se justifiait pas sur le territoire communal, il recommande de modifier le règlement écrit du secteur UB pour permettre la préservation architecturale des lieux, en portant attention aux toits terrasses.

Position de la commune : les secteurs patrimoniaux les plus importants des bourgs sont classés en zone UA, zone au sein de laquelle le règlement limite les possibilités de création de toits-terrasses aux seules extensions des constructions existantes. Dans la zone UB caractérisée par un habitat de type pavillonnaire et sans grande valeur architecturale, le règlement permet plus librement les toitures-terrasses.

La commune souhaite maintenir cet équilibre et le règlement en l'état en rappelant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis sur l'essentiel des secteurs constructibles délimités par le PLU et que celui-ci veille à la bonne insertion des nouvelles constructions et au respect de l'harmonie architecturale des bourgs.

- Je recommande de tenir compte du manque d'assainissement collectif à St Georges du Bois pour la conception de l'urbanisme de l'OAP1.

Position de la commune : la commune précise que la prise en compte de l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif sera plutôt étudiée en phase opérationnelle lors des études préalables à la création du nouveau quartier (études techniques indispensables à réaliser pour définir une localisation et une emprise pour l'implantation d'un tel dispositif).

- 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.

Position de la commune : la commune n'est pas compétente pour décider des modalités de réalisation et de financement de l'extension du réseau d'assainissement collectif sur le bourg de Brion. Elle ne peut donc se prononcer sur cet aspect de la recommandation du commissaire-enquêteur. Elle confirme toutefois le lien devant exister entre aménagement des secteurs OAP de Brion et desserte par le réseau d'assainissement collectif.

- Concernant les possibilités de création de réserves d'eau en zone N pour laquelle la commune s'est engagée à modifier le règlement suite à une demande de la Chambre d'Agriculture, il recommande à la commune de faire de même pour la zone A.

Position de la commune : le conseil municipal accepte que les dispositions nouvelles admises en zone N soient reprises au sein du règlement de la zone A. Cela permettra de confirmer sans ambiguïté la volonté de la commune de permettre ce genre de travaux dans la zone agricole.

Concernant les observations du public, le commissaire-enquêteur a relevé que 57 contributions ont été formulées durant l'enquête publique. La commune, dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de la commission d'enquête avait proposé une réponse à chaque contribution. Elles sont reprises dans le tableau ci-dessous à titre de validation par le conseil municipal.

Numéro de la demande	Nature de la demande	Position du commissaire-enquêteur	Réponses apportées par la commune

SGB1	Demande que la parcelle 167, au lieudit les vignots, à Fontaine Guérin reste en constructible	Avis favorable à la demande	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 (<i>cf. ci-avant concernant la réponse apportée par la commune à la réserve du commissaire-enquêteur concernant l'urbanisation linéaire</i>). La parcelle est maintenue en zone A.
SGB2	Précision que dans le tableau de concertation préalable il faut lire parcelle 69 à la place de parcelle 78. (Voir observation manuscrite au registre)	Prend acte de la réponse apportée par la commune dans son mémoire en réponse	Après vérification, la parcelle classée en zone Ay est la parcelle n°66. La parcelle 69 est classée en zone agricole A.
SGB3	Demande de constructibilité de la parcelle 370 près du lieu-dit le Château à St-Georges du Bois	Avis défavorable à la demande	Le POS de St-Georges du Bois est caduc. Sur le territoire de cette commune déléguée, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique. 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 (<i>cf. ci-avant concernant la réponse apportée par la commune à la réserve du commissaire-enquêteur concernant l'urbanisation linéaire</i>). La parcelle est maintenue en zone A.
SGB4	Annonce d'un courrier à venir	Se référer à FG10	Se référer à FG10
SGB5	Evocation de 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).	La personne a pris contact avec la mairie à ce sujet	Cette demande n'entre pas dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le demandeur est invité à se rapprocher de la commune.

SGB6 à SGB9	Demande d'information sans dépôt d'observation		La commune prend acte
BN1	Demande de maintien de la parcelle 152 en zonage constructible	Avis défavorable à la demande	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. La parcelle est maintenue en zone N.
BN2	Demande de maintien de la parcelle 151 en zonage constructible	Avis favorable partiellement à la demande pour la portion située dans le prolongement de la zone UB existante	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 UBj 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 d'arrêter 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. La portion non construite de la parcelle est maintenue en zone N.
BN3	Demande de maintien des parcelles 141 et 142 en zonage constructible	Avis favorable à la demande	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. Les parcelles sont partiellement reclassées en zone UB.

BN4	Demande de classement en zone Ni des parcelles 107 et 108	Avis favorable à la demande	<p>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 jusqu'à présent.</p> <p>Les parcelles sont maintenues en zone N. Conformément aux éléments de réponse apportées ci-avant, une discussion pourra être engagée avec l'ABF concernant l'aménagement de ces parcelles sous la forme d'un parc.</p>
BN5	Demande de maintien des parcelles 23 et 79 en zone UB pour la totalité des parcelles	Avis favorable à la demande	<p>Comme mentionné précédemment dans les réponses apportées aux réserves du commissaire-enquêteur, le conseil municipal décide du maintien des fonds de parcelles en zone UBj.</p> <p>Les fonds des parcelles 23 et 79 sont maintenus en zone UBj.</p>
BN6	Demande de classement en zone constructible de la parcelle 27	Avis partiellement favorable à la demande	<p>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 et la volonté de la commune de limiter sa consommation d'espaces agricoles ou naturels.</p> <p>La parcelle est maintenue en zone N.</p>
BN7	Demande de retrait des parcelles 60 et 61 de l'OAP-5 (devenue OAP-3)	Le maintien de l'OAP-5 en l'état paraît souhaitable	<p>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</p>

		<p>l'emprise de l'OAP-5. Seuls 1800m² environ de la parcelle 61 y sont intégrés.</p> <p>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.</p> <p>L'exclusion de la parcelle 61 du périmètre de l'OAP pourrait permettre la création d'un seul logement sur environ 1800m² soit une densité de 5 logements par hectare bien inférieure à la densité de 15 logements/ha minimum (17 logts/ha recommandés) définie par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou avec lequel le PLU doit être compatible.</p> <p>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).</p> <p>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</p>
--	--	---

			de la parcelle localisée dans l'OAP. La portion de la parcelle 61 intégrée dans l'OAP-5 dans le PLUi arrêté est maintenue dans l'OAP (devenue OAP-3).
BN8	Demande de maintien de la parcelle 54 en zonage UB.	Avis défavorable à la demande	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. La parcelle est maintenue en zone A.
BN9	Demande de maintien de la parcelle 120 en zonage UB.	Avis favorable au maintien en zone UB et à un classement en UBj du fond de parcelle	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.

			<p>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 UJ ne permettant que la réalisation d'annexes aux habitations.</p> <p>La parcelle est classée en zone UB pour la portion située en bordure de la rue de la Planchette et en UJ pour le fond de la parcelle.</p>
BN10	Dénonciation de l'adhésion au collectif « Demandeurs divers » de la concertation préalable et demande de réintégration de l'ex OAP4 tel que le préconisait la version du 10 mai 2019.	Avis défavorable pour la réintégration de l'ancienne OAP-4	<p>La commune prend acte de l'observation relative à l'intégration inappropriée du demandeur dans le collectif « Demandeurs divers » apparaissant dans le tableau de concertation.</p> <p>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.</p> <p>Le secteur localisé en bordure de Grand'Rue est maintenu en zone N.</p>
BN11	Demande de maintien de la couleur blanche pour les clôtures.	Avis défavorable (le commissaire-enquêteur suit l'avis de la commune)	<p>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</p>

			<p>traditionnelles observées dans ces secteurs.</p> <p>Le règlement est maintenu en l'état.</p>
BN12	<p>Demande de maintien de la 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.</p>	<p>Avis défavorable à la demande concernant la parcelle 32 et accord pour la réduction de la largeur de l'emprise de l'emplacement réservé</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

			mètres dans le projet de PLU arrêté. La parcelle 32 est maintenue en zone A et l'emplacement réservé n°13 est réduit en largeur.
BN13	Accord du propriétaire pour vendre la parcelle concernée par l'OAP-6	Le commissaire-enquêteur prend acte	La commune prend acte.
BN14	Demande que le zonage N autorise l'hébergement hôtelier ou touristique.	Le commissaire-enquêteur relève que la réponse apportée par la commune permet de rassurer les demandeurs d'activités de gîtes et de chambres d'hôtes.	Concernant les chambres d'hôtes et gîtes, la commune souhaite apporter les précisions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Au titre du code de l'urbanisme, les chambre d'hôtes et les meublés de tourisme (tels que les gîtes) relèvent de la sous-destination « Logement » et non de la sous-destination « Hébergement hôtelier ou touristique » comme le confirme la fiche technique émise par le ministère du logement et de l'habitat durable dans l'extrait ci-dessous. - 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 régler 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

			<p>une déclaration préalable peuvent être requis notamment en cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume de la construction.</p> <p>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. »</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o 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. o dans le cadre d'un changement de destination, seulement pour des bâtiments spécifiquement
--	--	--	---

			<p>identifiés sur les plans de zonage. 2 bâtiments sont aujourd'hui identifiés comme pouvant changer de destination au sein de la zone A, aucun au sein de la zone N. Toutefois, comme vu auparavant, ce changement de destination et de fait l'identification du bâtiment n'est pas requis pour les bâtiments constituant des annexes à une habitation existante s'il s'agit de réaliser des gites ou chambres d'hotes. Par ailleurs, le PLU n'est pas figé et l'identification d'autres bâtiments pourra s'envisager dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure si un besoin apparaissait.</p> <p>Le règlement des zones A et N n'est pas modifié.</p>
BN15	<p>Demande que 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.</p>	<p>Avis défavorable à la demande</p>	<p>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 géographiquement 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 situé sur la butte de Brion.</p> <p>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.</p>

			Les parcelles sont maintenues en zone N.
BN16	<p>Plusieurs thèmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant le planning de l'étude, les élus ont souhaité que le PLU soit approuvé par le conseil municipal en place, qui a conduit la réflexion et la démarche. - Concernant la version du PLU, la modification apportée avait uniquement pour objectif de mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique (plans de zonage) sur lequel des bâtiments pouvant changer de destination étaient identifiés sans que le règlement écrit dans sa version initiale ne prévoie cette possibilité. Il est précisé que la possibilité offerte par cette correction ne porte que sur les bâtiments identifiés. - Concernant la remarque relative à l'interdiction des activités hôtelières et touristiques, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14. - Concernant l'OAP-5, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN7. La commune rappelle une nouvelle fois les obligations qui lui incombent en matière de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, qui imposent de rechercher prioritairement le développement dans les espaces urbanisés de la commune et notamment sur le secteur couvert par l'OAP-5 dont la superficie de plus d'1 ha permettra au territoire d'accueillir de nouveaux habitants sans impacter l'agriculture ou les milieux naturels.
BN17	<p>Demande que la parcelle 35 soit intégrée dans le PLU car elle n'intéresse plus l'agriculture (classement U ?)</p>	<p>Avis défavorable à la demande (le commissaire-enquêteur adhère à la réponse</p>	<p>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</p>

		défavorable de la commune exprimée dans le mémoire en réponse)	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. La parcelle est maintenue en zone A.
BN18	Différentes 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	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.	- 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

	<p>juillet, qui devrait être celle du dossier soumis à l'enquête publique.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--	--	---

			<p>version de règlement de la zone A, la commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN16.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 à cette réunion du conseil municipal 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 (redivisée en parcelles 110, 111, 112 et 113), 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. 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.
BN 19 à BN 21	Demande d'information sans dépôt d'observation		La commune prend acte
BN22	Dépôt d'un dossier partiel complété ultérieurement	Se référer à FG8	Se référer à FG8
BN23	Observation générale regrettant la construction de nouveaux lotissements qui vont en opposition avec l'aspect architectural du	La commissaire-enquêteur prend acte de la 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

	<p>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.</p>	<p>exprimée dans son mémoire en réponse</p>	<p>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.</p>
BN24	<p>Demande de classement en UBj d'une portion de la parcelle YE19</p>	<p>La parcelle est déjà en UB au PLU en vigueur actuellement. Elle reste en UB au projet de PLU</p>	<p>La parcelle YE19 est classée en grande partie en zone UB au sein du futur PLU. Seule une portion d'environ 200m² prenant la forme d'une bande est maintenue hors de la zone constructible en zone A, cette portion de la parcelle étant par ailleurs identifiée comme agricole dans le diagnostic de la Chambre d'Agriculture. La commune souhaite maintenir le zonage en l'état et encourage le demandeur à positionner son projet de construction au sein de la portion de la parcelle classée en zone UB. La portion de la parcelle YE19 est maintenue en zone A.</p>
BN25	<p>Un classement en zonage agricole équestre des parcelles ZC 87, 89, 21, 22, 80 et ZA 20, ZA 46 serait plus approprié compte tenu de l'activité équestre exercée. Enfin le demandeur s'étonne du classement en zone inondable des parcelles n'ayant depuis 17 ans jamais constaté aucune inondation.</p>	<p>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.</p>	<p>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 apparait 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 » Les parcelles mentionnées sont donc maintenues en zone A.</p>

FG1	Demande de l'intégration du secteur du Moulin de la Fontaine dans un zonage permettant la réalisation de chambres d'hôtes	Le commissaire-enquêteur relève que la réponse apportée par la commune permet de rassurer les demandeurs d'activités de gîtes et de chambres d'hôtes.	La commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14. La réalisation de chambres d'hôtes est possible au sein de la zone N conformément aux éléments présentés auparavant. Le secteur est maintenu en zone N.
FG2	Demande de maintien de la parcelle 119 en zone constructible UB	Avis favorable au maintien en zone UB et à un classement en UBj du fond de parcelle	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 119 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. La parcelle est classée en zone UB pour la portion située en bordure de la rue de la Planchette et en UBj pour le fond de la parcelle.
FG3	Demande de maintien de l'identification pour changement de destination de 2 bâtiments sur les parcelles 43 et 66	Le commissaire-enquêteur prend acte	La commune prend acte
FG4	Demande de maintien de la parcelle 117 en zone constructible UB	Avis favorable au maintien en zone UB et à un classement en UBj du fond de parcelle	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 117 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

			<p>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.</p> <p>La parcelle est classée en zone UB pour la portion située en bordure de la rue de la Planchette et en UBj pour le fond de la parcelle.</p>
FG5	<p>Demande de maintien de la parcelle 44 en zone constructible UB</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La parcelle est maintenue en zone N.</p>
FG6	<p>Demande de classement en zone A des parcelles 131 et 146 et de classement en zone constructible U de la parcelle 82</p>	<p>Demande d'éclaircissement concernant la possibilité de création de bâtiments agricoles dans la zone 1AUy</p> <p>Avis favorable au classement de la parcelle 82 en zone UB eu égard au fait que de l'autre côté de la route les parcelles de même sont classées en UB.</p>	<p>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 (page 65 du règlement). 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</p>

			<p>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.</p> <p>Les parcelles 131 et 146 sont maintenues en zone 1AUy et 2AUy étant précisé que la zone 1AUy permet la création de bâtiments agricoles.</p> <p>Concernant l'habitation, elle est isolée au sein d'un espace à dominante agricole, par rapport aux autres constructions situées de l'autre côté de la RD144. 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.</p> <p>La parcelle 82 est maintenue en zone A.</p>
FG7	<p>Demande de maintien de la parcelle 107 en zone UB et de suppression de la haie protégée identifiée sur la parcelle 40</p>	<p>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.</p>	<p>Concernant la parcelle 107 classée en zone UBj (et une portion de la parcelle voisine 104), il s'agit de parcelles (ou portion de parcelle) actuellement non construites localisées sur les arrières de constructions implantées en bordure de la RD211. La commune souhaite leur maintien en zone UBj afin de ne pas densifier davantage l'habitat dans un secteur faiblement bâti et localisé hors de l'agglomération de Fontaine-Guérin (panneaux d'agglomération).</p> <p>Concernant l'observation relative à la parcelle 41, la commune renvoie aux réponses apportées ci-avant aux réserves</p>

			<p>du commissaire-enquêteur concernant le classement UBj.</p> <p>La parcelle est maintenue en zone UBj.</p> <p>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.</p> <p>La haie protégée identifiée est supprimée.</p>
FG8	<p>Au titre de l'association BPP, demande de création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 plusieurs courriers d'opposition.</p> <p>Il convient d'ajouter des observations déposées de</p>	<p>Avis défavorable à la suppression de l'OAP-5</p>	<p>Concernant la réalisation d'une AVAP sur la commune, ce sujet n'entre pas dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'État en concertation avec les services de l'UDAP (ABF) a précisé à la commune que malgré la présence d'un bâti intéressant, la réalisation d'une AVAP (aujourd'hui SPR) ne se justifiait pas sur le territoire. Les services de l'UDAP sont disponibles pour rencontrer la collectivité afin d'envisager une étude sur les Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques et d'échanger plus sur le sujet.</p> <p>Concernant la différence de version du règlement, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN16,</p> <p>Concernant les activités de chambres d'hôtes et de gîtes, la commune renvoie à la réponse faite à l'observation BN14,</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>manière manuscrite au registre :</p> <p>Absence sur la parcelle 35 de la maison de vigne</p> <p>Une haie importante ne figure pas sur la route le long de la station de traitement</p> <p>Les maraichers ont supprimé des parcelles sur le côté Ouest de la même route</p> <p>Sur la parcelle 14 un boisement important n'est pas représenté</p> <p>Les propriétés situées en zone « A » du projet alors qu'elles étaient en U vont subir une perte financière.</p> <p>Demande de retrait de la parcelle 61 de l'OAP 5.</p>		<p>CDPENAF dans l'avis qu'elle a rendu.</p> <p>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.</p> <p>L'OAP-5 est maintenue conformément au projet de PLU arrêté.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La haie située en bordure du chemin de la station d'épuration et le boisement présent sur la parcelle 14 sont protégés dans le PLU approuvé.</p>
<p>FG9</p>	<p>Demande de réduction de la longueur de l'emplacement réservé n°4 et qu'une négociation s'engage dès que possible en vue de l'achat des parcelles de l'OAP-1</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>L'emplacement réservé n°4 est réduit de moitié en longueur.</p>

			La commune se tient par ailleurs à la disposition des demandeurs concernant leur 2ème demande.
FG10	Demande de maintien de la parcelle 42 en zone constructible	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.	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. La parcelle est maintenue en zone A.
FG11	Demande que les chambres et tables d'hôtes ainsi que gîtes soient autorisés au moulin de Laveau (en zone N)	Le commissaire-enquêteur relève que la réponse apportée par la commune permet de rassurer les demandeurs d'activités de gîtes et de chambres d'hôtes.	La commune renvoie à la réponse précédemment faite à l'observation BN14. La réalisation de chambres d'hôtes est possible au sein de la zone N conformément aux éléments présentés auparavant. Le secteur est maintenu en zone N.
FG11 (erreur de numérotation dans le rapport du commissaire-enquêteur)	Demande de 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 et s'étonnent du passage de nombreux secteurs de zonage constructible (U) en zonage non constructible (A). Demande de la signification du « corridor écologique à renforcer	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	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 des bourgs dans la zone

		<p>terme envisagé concernant le corridor écologique, mais attends des classements « Espace Boisé Classé » (EBC) sur la commune, avec des modifications du règlement écrit et graphique.</p>	<p>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.</p> <p>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 est préféré la terminologie « Corridor écologique à préserver » dans la version approuvée du PLU.</p> <p>Concernant les Espaces Boisés Classés mentionnés par le commissaire-enquêteur dans son rapport, au vu des avis formulés par l'Etat et la MRAE, les boisements actuellement protégés seront complétés sur le territoire afin de protéger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les boisements d'une superficie inférieure à 4 ha du territoire (au-delà de 4 ha, des mesures particulières d'autorisations existent d'ores et déjà au titre d'un arrêté préfectoral) à l'exception des peupleraies, - Les boisements localisés sur les buttes des bourgs qui constituent un élément identitaire fort du paysage de la commune qu'il convient de préserver. <p>Par ailleurs, il est précisé que cette protection se fera désormais au titre des Espaces Boisés Classés.</p>
FG13	<p>Observation concernant l'existence d'un boisement existant sur la parcelle 41 non protégé par le PLU</p>	<p>Le commissaire-enquêteur prend acte.</p>	<p>La commune reconnaît que la protection du petit boisement existant sur la parcelle 41 serait opportun dans la version approuvée du PLU.</p> <p>Le boisement mentionné est protégé au titre des Espaces</p>

			Boisés Classés dans le PLU approuvé.
FG14	Demande de maintien des parcelles 168, 170 et 178 en zone constructible	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	Comme mentionné précédemment, 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. Les parcelles mentionnées dans la demande sont maintenues en zone A.
FG15	Demande de maintien de la parcelle 92 en zone UB	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).	A 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. La parcelle est maintenue en zone A. La commune rappelle que le règlement permet l'extension des habitations existantes et la création d'annexes.
FG16	Demande de maintien de la parcelle 99 en zone UB	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	Concernant cette demande, la commune formule une réponse identique à celle faite pour l'observation FG15. Par ailleurs, il est précisé que cette parcelle est isolée à l'est de la RD144 avec des parcelles à vocation agricole en pourtour. La parcelle est maintenue en zone A.

		zonage UB paraît délicat.	
FG17	Demande d'extension de l'OAP-7 vers le fond des parcelles afin de pouvoir réaliser des assainissements autonomes individuels en l'absence d'assainissement collectif	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.	Comme mentionnée précédemment dans les réponses aux réserves du commissaire-enquêteur concernant les OAP, 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 est 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. La réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs n'étant plus indispensables, l'extension en profondeur du secteur OAP ne se justifie plus. Le secteur OAP-7 (devenu OAP-5) est maintenu dans son enveloppe tel que mentionné dans le projet de PLU arrêté et l'obligation de création d'une haie est intégrée dans l'orientation d'aménagement et sur les plans de zonage.
FG18	Demande de maintien en zone U de la parcelle 151 aux Arches du fait notamment d'un projet de piscines	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	Pour cette demande portant sur la constructibilité des hameaux, la commune renvoie à la réponse formulée à l'observation FG14 ainsi qu'à la réponse formulée aux réserves du commissaire-enquêteur concernant l'inconstructibilité des hameaux. La parcelle est maintenue en zone A. Elle rappelle une nouvelle fois que la réalisation de piscines (annexe à l'habitation) sera possible pour les habitations

		zone A, agricole, qui ne pourra jamais être exploitée comme telle compte-tenu de sa nature de lotissement et pénalise les propriétaires occupants.	existantes localisées dans la zone A.
FG19	Demande de maintien en zone U de la parcelle 65 aux Naudières	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.	Pour cette demande portant sur la constructibilité des hameaux, la commune renvoie à la réponse formulée à l'observation FG14 ainsi qu'à la réponse formulée aux réserves du commissaire-enquêteur concernant l'inconstructibilité des hameaux. La parcelle est maintenue en zone A.
FG20	Demande de maintien de la parcelle 29 en zone constructible	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	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. La parcelle est maintenue en zone A.

		classée en zone A au projet de plu.	
FG21	Demande de retrait des parcelles 58 et 59 du secteur OAP-5 (devenu OAP-3)	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.	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. Les parcelles sont maintenues dans l'OAP-5 (devenue OAP-3)
FG22	Demande de maintien de la parcelle 117 en zone constructible UB	Avis favorable au maintien en zone UB et à un classement en UBj du fond de parcelle	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 117 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. La parcelle est classée en zone UB pour la portion située en bordure de la rue de la Planchette et en UBj pour le fond de la parcelle.
FG23	Demande de la Communauté de communes Baugeois Vallée de classer la parcelle 46 dans le même zonage que la parcelle 69 et de supprimer la protection sur la haie localisée entre les parcelles 69 et 377 dans le cadre d'un réaménagement du centre de traitement des déchets.	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.	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). La parcelle 46 est reclassée en zone A et la protection applicable sur la haie mentionnée dans la demande est supprimée.
--	--	--	---

L'exposé des différentes réserves et observations de l'enquête publique de même que la position de la Commune ayant été effectué, Monsieur le maire en appelle aux votes. Chaque point ayant fait l'objet d'une réserve sera voté séparément.

Monsieur le Maire sollicite le Conseil quant à savoir si chaque point doit faire l'objet d'un vote secret ou à main levée. Le Conseil se prononce pour un vote à main levée à sa majorité.

THEMATIQUE OAP

1. Reclassement de l'OAP-2 (zone de la Planchette) en zone 2AUh

Monsieur le Maire appelle le Conseil municipal à se prononcer sur la levée de la réserve formulée par l'enquête publique. Le Conseil municipal se prononce en faveur de la levée de la réserve à l'unanimité.

2. Maintien de l'OAP-4 car elle constitue bien une densification sur le même côté de la rue entre l'OAP-7 et deux parcelles bâties classées en UB. Par ailleurs, cette OAP est située en face d'une zone UB.

Monsieur le Maire appelle le Conseil Municipal à se prononcer sur la non levée de la réserve et la suppression de l'OAP-4 au sein du PLU approuvé. M.BLOUIN fait remarquer que la présence de cavité n'est pas un argument s'opposant à la levée de la réserve.

CONTRE : 1

ABSTENTION : 1

La non levée de la réserve et la suppression de l'OAP 4 du PLU approuvé sont approuvés à la majorité des votes.

3. Agrandissement de l'OAP-7 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.

Monsieur le Maire appelle le Conseil Municipal à se prononcer sur la non levée de la réserve.

CONTRE : 1

ABSTENTION : 1

le conseil municipal à sa majorité délibère pour ne pas lever la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir l'OAP-7 (devenu OAP-5) dans son enveloppe telle que définie dans le projet de P.L.U. arrêté sans extension sur les arrières.

Le conseil municipal accède toutefois à la demande du commissaire-enquêteur d'imposer la réalisation d'une haie sur les arrières du secteur à urbaniser afin de protéger les cavités à chiroptères de la luminosité des habitations à créer.

THEMATIQUE GITES ET CHAMBRES D'HÔTES

1. *Sur la demande que le règlement des zones A et N intègre l'autorisation d'hébergement spécifique que sont les gîtes et chambres d'hôtes*

Considérant que la réalisation de gîtes et chambres d'hôtes reste possible en zone A et N comme prévu dans le règlement du projet de PLU arrêté, Monsieur le Maire appelle le Conseil Municipal à se prononcer sur la non levée de la réserve et pour maintenir en l'état le règlement des zones A et N sur ce point.

Toutefois, à titre d'information, la partie relative aux définitions des destinations et sous-destinations apparaissant en 1^{ère} partie du règlement est complétée pour préciser que la sous-destination « Logement » intègre « les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et 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. »

M.BLOUIN souhaite savoir pourquoi les gîtes et chambres d'hôtes figurent au rang des activités commerciales. Monsieur le Maire rétorque que les gîtes et chambres d'hôtes relèvent de la destination logement. Madame BENESTEAU complète en indiquant qu'à défaut de définition juridique ces activités figurent par défaut dans la destination logement.

Monsieur le Maire en appelle aux votes.

ABSTENTION : 1

La non levée de la réserve est adoptée à la majorité.

THEMATIQUE ZONAGE DU PLU

1. *Maintien du zonage UBj des parcelles 23 et 79 aux Mandottières (à Brion) à condition que le même classement soit appliqué à la parcelle voisine 22, par souci d'équité et Maintien du zonage UBj de la parcelle 107 et d'une partie de la parcelle 104 à condition que les arrières de la parcelle 41 fasse l'objet du même classement dans un souci d'équité.*

Monsieur le Maire appelle le Conseil Municipal à se prononcer sur la levée partielle de la réserve du commissaire enquêteur.

Il appelle le Conseil municipal à se prononcer d'une part pour la levée de la réserve du commissaire-enquêteur et à se prononcer en faveur d'un maintien de la zone UBj sur une portion des parcelles 23 et 79 Par ailleurs et conformément à la réserve du commissaire-enquêteur, dans un souci d'équité, le conseil municipal à délibérer favorablement en faveur du reclassement du fond de la parcelle 22 voisine placée dans la même situation que les parcelles 23 et 79.

D'autre part, il appelle Conseil municipal en faveur du maintien des parcelles 104 (partiellement) et 107 en zone UBj et 41 en zone UB.

Monsieur BLOUIN fait remarquer que les parcelles 104 et 107 sont coupées par moitié dans la nouvelle enveloppe urbaine. Il fait remarquer par ailleurs que le permis de construire de la parcelle 41 a été délivrée en 2015 sans qu'il y ait eu de travaux correspondants. Monsieur le Maire précise que ladite parcelle est un terrain privé. Que par ailleurs une modification de permis de construire a été effectuée récemment.

Monsieur le Maire en appelle aux votes :

ABSTENTION : 1

Le conseil municipal à sa majorité délibère pour la levée partielle de la réserve du commissaire-enquêteur.

2. *Classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) habitat des secteurs les Guinebauld/les Arches et de Bois de Brou ; augmentation artificielle de la zone A ; limitation de la division parcellaire en utilisant le classement U Bj ;*

Monsieur le maire appelle le Conseil municipal à se prononcer sur la non levée de la réserve du commissaire-enquêteur et pour maintenir l'orientation du P.A.D.D. relative à l'inconstructibilité des hameaux, et en conséquence pour maintenir le zonage applicable sur les hameaux tel qu'adopté dans le projet de PLU arrêté. Tout en rappelant également qu'au sein de la zone A et de la zone N, la réalisation d'extension et d'annexes aux habitations existantes reste possible.

Monsieur le Maire en appelle aux votes :

CONTRE : 1

ABSTENTION : 1

La non levée de la réserve est approuvée à la majorité des votes.

3. *Maintien de l'urbanisation linéaire existante en zone UB avec emploi éventuel du zonage complémentaire U Bj sur les parcelles suivantes :*
- *57, 82, 85, 87, 89, 94, 95 et 92 en entrée sud du bourg de Fontaine-Guérin,*
 - *1335 et 167 sur la rue de la Planchette*
 - *27 et une partie de la 151 aux Mandottières à Brion en cohérence avec l'accord donné pour les parcelles 141 et 142 du même site*
 - *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.*

Monsieur BLOUIN fait remarquer que les parcelles 57 à 92 se trouvent à la sortie du bourg de Fontaine Guérin. Elles auraient pu être conservées dans l'enveloppe urbaine. Le foncier a de la sorte été déprécié.

Monsieur le Maire précise qu'il y a toujours possibilité d'étendre une construction que l'on soit en zone A ou Ub. Qu'il n'y avait pas d'intérêt à garder les zones en Ub. Qu'il convient de conserver la logique globale d'aménagement sur les Bois d'Anjou.

Monsieur le Maire en appelle aux votes :

CONTRE : 1

ABSTENTION : 1

La non levée de la réserve est approuvée à la majorité des votes.

APPROBATION DU PLU

Monsieur le Maire donne lecture du projet de délibération du PLU. Il indique que du fait de la non levée des réserves, le rapport du commissaire – enquêteur est réputé défavorable.

Monsieur BLOUIN fait observer que le rapport du commissaire enquêteur n'a pas été diffusé immédiatement après sa remise mais l'a été dans un délai raisonnable.

Mme MALARD fait remarquer que l'OAP 7 est devenue OAP 5 mais qu'en est il de l'OAP 3 ? Monsieur le Maire réplique que Madame BAHUON a déjà précisé cet élément dans la présentation des observations de l'enquête publique.

Les débats étant achevés, Monsieur le Maire en appelle aux votes :

CONTRE : 2
ABSTENTION : 1

Le plan local d'urbanisme des Bois d'Anjou est approuvé à la majorité des votes.

Monsieur MAUPETIT tient à souligner que la réalisation du nouveau PLU a été le fruit de deux ans et demi de travail intense. Il fait remarquer que les quelques dissensions de l'époque n'ont pourtant pas empêché un travail en cohérence.

Mme MALARD approuve le travail de la commission PLU mais regrette toutefois l'accélération des derniers mois qui a nui à sa qualité.

Monsieur POUVREAU rétorque que ce n'est pas la sa vision. Que deux ans et demi sont un gage de rythme et d'efficacité. Que le projet a été mené sérieusement et qu'il en est fier.

Monsieur le Maire remercie l'ensemble du Conseil Municipal pour le travail mené. Il indique que ce fut pour lui un très beau projet riche de beaux échanges. Il félicite les membres du Conseil qui ont tous œuvré au profit des habitants.

La séance est levée à 23h17.

Arnaud MONCHICOURT

Franck RUAULT

Maire

Secrétaire

RELEVÉ DES DÉLIBÉRATIONS

2020/ 18 Effacement des réseaux basse tension électriques et d'éclairage public – rue de la mairie (Fontaine Guérin)

VU la délibération du Comité Syndical du SIEMML en date du 05/02/2019 arrêtant la liste des opérations d'effacement des réseaux basse tension électrique et d'éclairage public,

VU l'article L.5212-26 du CGCT,

VU la délibération du Comité Syndical du SIEMML arrêtant le règlement financier en vigueur,

VU la délibération du Comité Syndical du SIEMML en date du 05/02/2019 arrêtant la liste des opérations d'effacement des réseaux basse tension électrique et d'éclairage public,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ

Article 1

La commune de Les bois d'anjou accepte de verser un fonds de concours pour l'opération et selon les modalités décrites dans le règlement financier établi par le SIEMML et le récapitulatif détaillé figurant en annexe 1.

Les modalités de versement du fonds de concours seront conformes aux dispositions du règlement financier arrêté par le SIEMML.

Article 2

Le SIEMML est le bénéficiaire des éventuels certificats d'économies d'énergie éligibles au titre des travaux de rénovation de l'éclairage public

Article 3

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Article 4

Le Maire de la commune de Les bois d'anjou, Le Comptable de la commune de Les bois d'anjou Le Président du SIEMML, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

2020/19 Versement d'un fonds de concours au SIEML pour les opérations de réparation du réseau de l'éclairage public.

Vu l'article L5212-26 du CGCT,

Vu la délibération du Comité Syndical du SIEML en vigueur décidant les conditions de mise en place d'un fonds de concours,

LE CONSEIL MUNICIPAL A L'UNANIMITE,

ARTICLE 1

La Commune de LES_BOIS_D'ANJOU (Fontaine-Guérin) approuve le versement d'un fonds de concours de 75% au profit du SIEML pour l'opération suivante :

- **EP138-20-29 : "Suite dépannage, remplacement de la lanterne n°58, Impasse des Noyers"**

- Montant de la dépense : 988.45€ Net de taxe
- Taux du fonds de concours : 75%
- Montant du fond de concours à verser au SIEML : 741.34€ Net de taxe.

Les modalités de versement du fond de concours seront conformes aux dispositions du règlement financier arrêté par le SIEML le 26 avril 2016 et complété les 25 avril et 19 décembre 2017.

ARTICLE 2

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 3

- Le Président du SIEML,
- Monsieur le Maire de LES_BOIS_D'ANJOU
- Le Comptable de LES_BOIS_D'ANJOU

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

2020/20 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DES BOIS D'ANJOU.

1- Synthèse de la procédure depuis l'arrêt du projet de PLU des Bois d'Anjou par le conseil municipal le 22 juillet 2019

a) Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, de la MRAE et de la CDPENAF

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU des Bois d'Anjou arrêté a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, aux Personnes Consultées, à la MRAE et à la CDPENAF.

Celles-ci disposaient d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis. A l'échéance de ce délai, leur avis est réputé favorable.

Les avis reçus sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Ces avis étaient joints au dossier d'enquête publique.

	Avis défavorable	Avis favorable	Avis favorable avec réserves/observations	Absence d'avis
Etat			X	
CDPENAF			X	
MRAE			X	
Conseil régional des Pays de la Loire				X
Conseil départemental du Maine et Loire			X	
Chambre d'Agriculture			X	
CCI				X
Chambre des métiers et de l'artisanat				X
CC Baugeois Vallée (SCOT)			X	
PNR Loire Anjou Touraine				X
Saumur Val de Loire				X
INAO				X
CRPF			X	
Beaufort en Anjou				X

Mazé Milon				X
Baugé en Anjou				X
Longué-Jumelles				X
Le Lande- Chasles				X
Sermaise				X
GRT gaz			X	

b) Enquête publique

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU Bois d'Anjou a été soumis à enquête publique. Cette enquête publique s'est déroulée du 20 décembre 2019 au 25 janvier 2020.

Un commissaire-enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif pour mener cette enquête publique.

Cette enquête publique a donné lieu à 4 permanences (2 à Fontaine-Guerin, 1 à St-Georges du Bois, 1 à Brion). Le public avait également la possibilité d'émettre ses observations dans les registres papier mis à sa disposition dans chaque mairie, par courrier et via une adresse mail spécifique créée pour l'enquête publique.

L'enquête publique a donné lieu à environ 70 contributions par courrier, par mail ou dans les registres mis à disposition.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions au Maire le 24 février 2019 en rendant un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme assorti de 6 recommandations et de 7 réserves (regroupés en 3 grands thèmes).

Ce rapport et ses conclusions sont mis à la disposition du public dans chaque mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

Au regard des réserves formulées et qui ne peuvent être levées dans leur ensemble considérant l'incompatibilité de certaines d'entre elles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il convient de considérer que l'avis du commissaire-enquêteur au projet de Plan Local d'Urbanisme est défavorable.

Conformément à l'article L. 123-16 du code de l'environnement et considérant l'avis défavorable rendu par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal doit adopter une délibération motivée réitérant sa volonté d'approuver le plan local d'urbanisme en n'intégrant pas l'ensemble des réserves du commissaire-enquêteur. Les motivations sont exposées au sein de l'annexe 3 jointe à la présente délibération.

c) Réunion des Personnes Publiques Associées et consultées

Les Personnes publiques associées et consultées ayant rendu un avis ont été invitées à participer à une réunion destinée à leur présenter les propositions d'adaptations du projet de PLUi arrêté permettant notamment de prendre en compte les observations et réserves émises par certaines d'entre elles.

Cette réunion s'est déroulée le 10 février 2020.

2- Décision

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151- et suivants, L.153-21 à L.153-23,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou approuvé le 19 avril 2016,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 février 2016 complétée le 30 juin 2017 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2018 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la concertation du public organisée durant la phase d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et notamment les réunions publiques organisées à Brion le 17 octobre 2017, à Fontaine-Guérin le 18 octobre 2017, à St-Georges du Bois le 19 octobre 2017 puis à Fontaine-Guérin le 20 mai 2019.

Vu la délibération en date du 22 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU des Bois d'Anjou,

Vu les avis émis par les Personnes publiques Associées et Consultées et par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

Vu l'arrêté du 26 novembre 2019 du Maire portant ouverture de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme des Bois d'Anjou,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 décembre 2019 au 25 janvier 2020,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable assorti de 7 réserves et 6 recommandations.

Considérant que l'ensemble des réserves formulées par le commissaire-enquêteur ne peuvent être levées et que l'avis du commissaire-enquêteur doit dès lors être considéré comme défavorable,

Considérant :

- L'intérêt pour la commune de disposer d'un document d'urbanisme à l'échelle du territoire de la commune nouvelle destiné à permettre l'émergence d'un aménagement cohérent et équilibré du territoire, en remplacement des documents d'urbanisme existants, incompatibles avec les dispositions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou,

- Les éléments de justifications apportées pour chaque réserve du commissaire-enquêteur au sein de l'annexe 3 de la présente délibération,
- L'incompatibilité de certaines des réserves du commissaire-enquêteur avec les objectifs portés par la commune et exprimés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables notamment concernant l'inconstructibilité des hameaux et l'arrêt de l'urbanisation linéaire rendant impossible leur levée,
-
- Les avis favorables reçus par ailleurs des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF et de la MRAE mettant notamment en avant un projet volontariste en matière de modération de la consommation d'espaces et de préservation de la biodiversité.

Considérant que l'analyse des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur justifie d'apporter des modifications au projet arrêté de plan local d'urbanisme, modifications qui apparaissent dans les annexes 1, 2 et 3 annexées à la présente délibération,

Considérant que ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni l'économie générale du projet de PLU ne sont remis en cause par les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, de la CDPENAF, de la MRAE, des observations du public ou du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que le plan local d'urbanisme modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal après en avoir délibéré :

VOIX POUR : 24
 VOIX CONTRE : 2
 ABSEPTIONS : 0

- Décide d'approuver le plan local d'urbanisme des Bois d'Anjou tel qu'il est annexé à la présente ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage durant un mois dans les 3 mairies déléguées et qu'une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- Dit que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et dans les locaux de la sous-préfecture de Saumur.
 Il fera en outre l'objet d'une publication sur le site du Géoportail national de l'urbanisme.

- Dit que la présente délibération, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de la Communauté de communes est couvert par le schéma de cohérence territoriale approuvé du Pays des Vallées d'Anjou, sera exécutoire :
 - dès sa réception par le sous-Préfet,
 - dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Fait et délibéré aux Bois d'Anjou le 9 mars 2020

**Arnaud Monchicourt
Le Maire**

Validation compte rendu du 9 mars 2020 (indiquer votre absence et pouvoir) :

NOM du conseiller	PRENOM du conseiller	Signature ou ABSENT/EXCUSE
Commune déléguée de Brion		

Florence	BAHUON	
Pascal	NOGRY	
Gérald	LAVIEC	ABSENT
Annie	LAURENT	EXCUSEE
Bruno	POUVREAU	
Clarisse	BUCHER	ABSENT
Dean	BLOUIN	
Martine	BRIOT	
Fabrice	BOURCIER	
Monique	MALARD	
Jean-Marc	METAYER	
Sylvie	ROUSSIASSE	
Josselin	GRIMAUULT	ABSENT
Commune déléguée de Fontaine Guérin		
Arnaud	MONCHICOURT	
Sandro	GENDRON	
Jocelyne	RUBEILLON	
Philippe	RICHER	
Frédéric	FORET	
Patrick	COCHIN	ABSENT
Franck	RUAULT	
Chantal	MOREAU	
Stéphane	FORTANIER	ABSENT
Dominique	VINCENT	ABSENT
Isabelle	MOYA-RAMDANI	ABSENT
Angélique	BRODIN	EXCUSEE (POUVOIR A EMILIE LEHOREAU)
Emilie	LEHOREAU	
Commune déléguée de Saint Georges du Bois		
Laurent	CUREAU	ABSENT
Estelle	BOYEAU	ABSENT

Thierry	CHEVRIER	
Éric	ROCHARD	
Samuel	MAUPETIT	
Alain	TAUNAY	
Valérie	LEROUX	ABSENTE