

Département de Maine-et-Loire

Commune de Brissac Loire Aubance

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la mise en œuvre du zonage d'assainissement de la commune de Brissac Loire Aubance ainsi qu'à l'abrogation de la carte communale des communes déléguées de Chemellier et de Luigné

Enquête publique du 30 mai 2023 au 30 juin 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Décision de désignation du Commissaire enquêteur du Président du Tribunal administratif de Nantes n°E23000029/49 du 08 mars 2023

Arrêté d'ouverture d'enquête de la Maire de Brissac Loire Aubance
N° A2023-05-03-01 du 03 mai 2023

Commissaire enquêteur : Bernard THERY

SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|------|
| | Préambule | p 3 |
| A) | <u>CADRE GENERAL</u> | |
| | 1) Contexte administratif et situation de la commune | p 4 |
| | 2) Présentation du projet (intérêt du projet) | p 4 |
| | 3) Cadre Juridique | p 6 |
| | a) Réglementation relative aux PLU et à l'assainissement des eaux usées | p 6 |
| | b) Procédure relative à l'enquête publique, préalable à l'adoption du PLU et à la révision du zonage d'assainissement. | p 8 |
| | | p 9 |
| B) | <u>ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE</u> | p 12 |
| | a) Composition et forme du dossier | p 12 |
| | b) Analyse des pièces du dossier et commentaires | p 15 |
| | c) Les avis exprimés par les PPA (Personnes publiques associées) | p25 |
| C) | <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u> | p 41 |
| | 1) Organisation préalable de l'enquête | p 41 |
| | a) Réunions avec le responsable de projet | p 41 |
| | b) Arrêté d'ouverture d'enquête | p 42 |
| | c) Paraphe des pièces du dossier | p 42 |
| | 2) Déroulement de l'enquête | p 42 |
| | a) Publicité légale | p 43 |
| | b) Communication sur l'enquête | p 43 |
| | c) Déroulement des permanences | p 43 |
| | d) Mise à disposition du dossier par voie électronique | p 44 |
| | e) Observations et propositions du public | p 44 |
| | f) Clôture de l'enquête | p 44 |
| D) | <u>ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPOSES DU RESPONSABLE DE PROJET</u> | |
| | I - Les observations relatives au PLU | p 46 |
| | - les observations du public | p 47 |
| | - les questions des PPA | p 80 |
| | - les questions du Commissaire enquêteur | p 94 |
| | II- Les questions relatives au zonage d'assainissement des eaux usées | p 95 |
| | III- Les questions relatives à l'abrogation des cartes communales des communes déléguées de Chemellier et Luigné | p100 |
| E) | <u>SYNTHESE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT ET OBSERVATIONS GENERALES</u> | |
| | | P 99 |
| F) | <u>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u> <u>(Dans un document séparé)</u> | |

ANNEXES

Préambule

La commune nouvelle de Brissac Loire Aubance a été créée en décembre 2016, en regroupant 10 communes, qui deviennent donc des communes déléguées.

Cependant ces différentes communes formant la commune nouvelle ont à leur disposition des moyens de gestion de l'urbanisme assez disparates : PLU anciens, cartes communales ou même RNU (règlement national d'urbanisme) en l'absence de règles locales.

Cette situation a conduit la commune nouvelle à s'engager dans l'élaboration d'un PLU (Plan local d'urbanisme), document nouveau destiné notamment à porter un projet commun d'aménagement et de développement.

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire communal élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA). C'est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à l'horizon d'environ 10 ans.

Le PLU traduit ce projet global et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols que les permis de construire doivent respecter avec comme cadre de référence, pour les différentes politiques sectorielles : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace.

Par ailleurs cette évolution relative au PLU doit impérativement être accompagnée d'une actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées pour prendre en compte les évolutions des systèmes d'assainissement et définir leurs extensions à prévoir pour les zones d'urbanisation futures. En effet les PLU doivent obligatoirement contenir une carte de zonage d'assainissement. Ce zonage est de la compétence de la Communauté de communes dont fait partie Brissac Loire Aubance.

L'élaboration d'un PLU, l'abrogation des cartes communales des communes concernées ainsi que le zonage d'assainissement collectif et non collectif sont soumis à enquête publique au titre des articles L 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Bernard Théry, a donc été désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes le 8 mars 2023 afin de diligenter cette enquête et un dossier d'enquête ainsi que des registres d'observations ont été mis à la disposition du public, du 30 mai 2023 au 30 juin 2023, afin de l'informer sur les projets et de recueillir ses observations, remarques et suggestions.

A l'issue de l'enquête et sous le délai d'un mois, le Commissaire enquêteur doit rendre son rapport à la commune de Brissac Loire Aubance qui est l'autorité organisatrice et émettre un avis sur les opérations envisagées : favorable, favorable avec réserves ou défavorable.

C'est donc l'objet de la présente enquête.

A) CADRE GENERAL

1) Contexte administratif et situation de la commune

a) Contexte administratif

La commune de Brissac Loire Aubance est une commune nouvelle mise en place le 1^{er} janvier 2017 (cf arrêté préfectoral du 6 septembre 2016 publié au JORF du 24 décembre 2016). Elle comprend 10 communes qui deviennent des communes déléguées : Les Alleuds, Brissac-Quincé, Charcé-Saint-Ellier-sur Aubance, Chemellier, Coutures, Luigné, Saint-Rémy-la Varenne, Saint-Saturnin-sur-Loire, Saulgé-l'Hôpital, et Vauchrézien. La mairie de Brissac Loire Aubance est située à Brissac-Quincé qui comporte donc juridiquement 2 mairies sur son territoire, mais physiquement elles sont situées à la même adresse.

La commune nouvelle de Brissac Loire Aubance compte 11132 habitants. La commune déléguée la plus peuplée est Brissac-Quincé : 3066 habitants.

La commune de Brissac Loire Aubance fait partie de la Communauté de communes de Loire Layon Aubance qui est en place également depuis le 1^{er} janvier 2017 (créée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2016). Cette communauté de communes comporte les communes de Aubigné sur Layon, Beaulieu sur Layon, Bellevigne en Layon, Blaison Saint Sulpice, Brissac Loire Aubance, Chalennes sur Loire, Champtocé sur Loire, Chavagne les Eaux, Chaudefonds sur Layon, Denée, La Possonnière, Les Garennes sur Loire, Martigné Briand, Mozé sur Louet, Notre Dame d'Alençon, Rochefort sur Loire, Saint Georges sur Loire, Saint Germain des Prés, Saint Jean de La Croix, Saint Melaine sur Aubance, Terranjou, Val du Layon.

Cette Communauté de communes compte 57 049 habitants (2016) et son siège est à Saint Georges sur Loire.

b) Situation de la commune

La commune déléguée de Brissac Loire Aubance, est située au sud-est du département de Maine et Loire non loin d'Angers (15 kilomètres) à 40 kilomètres de Saumur et 60 kilomètres de Cholet. A signaler que la liaison Angers-Brissac-Quincé se fait par une route rapide à 2x2 voies (D478) qui se prolonge jusqu'à Doué-la-Fontaine et Montreuil-Bellay, en direction de Poitiers.

Deux communes déléguées sont situées en bord de la Loire (sur la rive gauche) : Saint-Rémy-la Varenne et Saint-Saturnin-sur-Loire

La commune de Brissac Loire Aubance est essentiellement connue pour ses activités touristiques, principalement développées autour de son château du XVI^{ème} siècle de Brissac-Quincé, monument historique reconnu, et de petits châteaux et églises romanes, et aussi pour sa production de vin d'Anjou (rouge, blanc, rosé) comme en témoigne les vignobles et les nombreuses caves situées sur son territoire.

2) Présentation et intérêt du projet

La commune de Brissac Loire Aubance, comme nous l'avons vu, a été créée par arrêté préfectoral du 6 septembre 2016 et comprend 10 communes déléguées. Deux de ces communes déléguées : Chemellier et Coutures faisaient partie, avant la création de la

commune nouvelle, de la Communauté de communes de Saumur Val de Loire. Elles font donc maintenant partie de la Communauté de communes de Loire Layon Aubance.

Par ailleurs si la plupart des communes déléguées de Brissac Loire Aubance disposent d'un PLU (ancien) certaines n'en ont pas et comportent donc des règles d'urbanisme différentes et dépassées. Par exemple Chemellier et Luigné ont seulement une carte communale, document qui précise les modalités locales d'application des règles générales d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brissac-Quincé date de 2011 et a été modifié en 2014. Les PLU de Vauchrézien, Saint Saturnin sur Loire et Saulgé l'Hôpital datent de 2014. Le PLU de Charcé Saint Ellier est de 2004 et celui de Saint Rémy La Varenne de 2007. La carte communale de Chemellier est de 2002 révisée en 2012 et celle de Luigné de 2003.

Par ailleurs la commune des Alleuds est dans une situation particulière : dotées d'un PLU en 2007, celui-ci a été annulé par le Préfet en 2012 et c'est donc le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique. Quant à la commune de Coutures elle ne dispose actuellement d'aucunes règles locales en matière d'urbanisme : c'est donc également le RNU qui s'applique directement.

Cette situation a conduit la commune nouvelle à s'engager dans l'élaboration d'un PLU (Plan local d'urbanisme), document nouveau destiné notamment à porter un projet commun d'aménagement et de développement à toutes les communes déléguées. Il conviendra par ailleurs d'abroger les cartes communales de Chemellier et Luigné pour les remplacer par le PLU.

A terme, Brissac Loire Aubance bénéficiera donc d'un document unique et des règles d'urbanisme homogènes communes sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, tout en conservant certaines particularités de chaque village.

Par ailleurs, ce nouveau PLU qui sera adopté prévoit de nouvelles zones à urbaniser qui ne l'étaient pas jusque-là. En conséquence cette augmentation de l'habitat doit être accompagnée d'une extension des systèmes d'assainissement, et le zonage des eaux usées doit être actualisé afin de prévoir les extensions du système d'assainissement pour les zones d'urbanisation futures. Une « carte de zonage d'assainissement » doit obligatoirement accompagner le PLU.

Ce zonage est de la compétence de la Communauté de communes Loire Layon Aubance dont fait partie Brissac Loire Aubance. Les services de la commune de Brissac ont attendu que la Communauté de communes ait élaboré et validé le plan de zonage d'assainissement -sur la commune- avant de lancer la procédure d'enquête publique relative au PLU.

Comme ce nouveau zonage d'assainissement est également soumis à enquête publique avant d'être mis en fonctionnement, et que par ailleurs la zone territoriale concernée est la même (la commune nouvelle), il a été décidé opportunément, et pour une meilleure compréhension du public, d'effectuer une enquête publique unique relative au PLU et au zonage d'assainissement plutôt que deux enquêtes séparées. Cette possibilité est prévue par l'article L123-6 du Code de l'environnement. Le Commissaire enquêteur rédigera donc un rapport unique mais des conclusions motivées séparées au titre de chacune des enquêtes

publiques initialement requises, en ajoutant par ailleurs un avis spécifique sur l'abrogation des 2 cartes communales.

3) Cadre Juridique

Cette présentation n'est pas exhaustive, et pour plus de précision il conviendra de se référer aux textes eux-mêmes.

a) Règlementation relative aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et à l'assainissement des eaux usées

Les PLU sont de plus en plus remplacés par les PLUi -plan locaux d'urbanismes intercommunaux- mais des PLU au niveau des communes sont encore créés ou révisés.

1- Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui instaure des objectifs de planification urbaine sur le territoire communal, et définit les règles d'urbanisme relatives à ce territoire, tout en prenant en compte les servitudes imposées par certains ouvrages.

Les dispositions relatives aux PLU figurent principalement dans le Code de l'urbanisme, mais doivent également respecter les prescriptions d'autres codes ou textes selon la hiérarchie des normes.

La procédure d'élaboration du PLU est fixée par les articles L 153-1 à L 153-22 et R 153-1 à R 153-10 du Code de l'urbanisme. L'article L 153-19 du Code de l'urbanisme précise que le projet de PLU est soumis à enquête publique réalisée selon les articles L 123-1 et R 123-1 du Code de l'environnement.

Le contenu du PLU est déterminé aux articles L 151-1 à L 151-48 du Code de l'urbanisme et aux articles R 151-1 à R 151-55 du même code. Il doit comprendre :

- un rapport de présentation : articles L 151-4 et R 151-1 à R 151-5
- un PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : article L 151-5
- des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) : articles L 151-6 et L 151-7, et R 151-6 à R 151-8.
- un plan de zonage et un règlement écrit spécifique à chaque zone : articles L 151-8 à L 151-42 et articles R 151-9 à R-151-50.
- des annexes : article L 151-43, comprenant les servitudes et les éléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53 (notamment différents périmètres, plans ou secteurs).

La force juridique de ces différents éléments n'est pas identique :

- Le rapport de présentation n'est pas opposable, ce qui se justifie puisqu'il comporte principalement un diagnostic, une évaluation environnementale et une justification des choix.
- Le PADD et les OAP sont opposables mais dans un rapport de compatibilité dans la mesure où ils donnent et précisent les orientations.
- Le règlement est opposable dans un rapport de conformité parce qu'il contient les règles nécessaires au PADD. Notamment il définit et réglemente les occupations des sols : le règlement graphique détermine les zones : U (Urbanisée), AU (à Urbaniser), A (Agricole) et N (Naturelle) et le règlement littéral fixe les règles à l'intérieur de ces zones.

La durée du PLU : l'article L 153-27 du code de l'urbanisme prévoit que 6 ans au plus tard après son approbation, le PLU fait l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés à l'article L 101-2 du même code. Cette analyse donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser le PLU.

Il convient enfin de préciser que l'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre des articles L 104-1 à L 104-8 et R 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, après son adoption, le PLU peut être révisé, modifié ou bien mis en compatibilité. La révision et la modification sont soumises à enquête publique, sauf si ce sont des opérations allégées ou simplifiées.

Autres documents à prendre en compte

Le PLU doit être compatible avec les orientations et les principes fondamentaux du **SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** comme le prévoit l'article L 142-1 du Code de l'urbanisme. Le SCoT définit les orientations d'aménagement permettant de coordonner les différentes politiques communales au niveau des communes qui le composent. Le SCoT qui prévaut à Brissac Loire Aubance est celui du « Pôle métropolitain Loire Angers », en cours de révision, à l'exception des communes déléguées de Chemellier et Coutures.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété à la norme supérieure. Le PLU devra donc respecter les options du SCoT sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu (cf arrêt du Conseil d'Etat du 18 janvier 2017).

Le PLU doit être également en cohérence avec d'autres documents : le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Loire Bretagne, le SAGE (Schéma d'aménagement et gestion des eaux) Layon Aubance Louets, le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) de la Loire et du Layon, le Plan régional climat air énergie.

2- Les dispositions relatives à **l'assainissement des eaux usées** et leur zonage sont prévues par :

- le Code de la santé publique : articles L 1331-1 et suivants :
Obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées. Pour les immeubles non raccordés : règles de raccordement et d'installation d'assainissement non collectif.

- le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L 2224-10 qui prévoit la délimitation du zonage après enquête publique, par les communes ou leurs établissements publics de coopération, et l'article R2224-9 du même code qui indique que le dossier soumis à l'enquête comprend un projet de délimitation des zones d'assainissement de la commune faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans le périmètre du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé.

- le Code général des collectivités territoriales (CGCT) : article L 2224-8
Compétence des communes en matière d'eaux usées et d'assainissement, ainsi que pour le contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement et le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

- Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif (*contrôle par les communes*).

-Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Il convient enfin de préciser que l'élaboration ou la révision d'un plan de zonage d'assainissement est soumise à évaluation environnementale au cas par cas après examen par l'autorité environnementale au titre notamment des articles L 104-1 à L 104-8 et R 122-2, R 122-3-1 et R 122-17 du Code de l'urbanisme. C'est-à-dire que l'autorité environnementale (MRAe) décide après étude du dossier déposé si l'évaluation environnementale est nécessaire, au regard des incidences sur l'environnement que le nouveau plan de zonage peut occasionner.

3- Les servitudes d'utilité publique :

Articles L 112-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Elles figurent dans un document graphique qui identifie les terrains soumis à des servitudes administratives et indique les réglementations qui s'y appliquent. Ces servitudes peuvent être liées au patrimoine (monuments historiques), à la sécurité publique (plan de prévention des risques), aux stations radioélectriques ou à certaines ressources et équipements (canalisations diverses).

b) Procédure relative à l'enquête publique préalable à l'adoption du PLU et à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Le dossier soumis à l'enquête publique doit comporter les pièces et avis exigés par les textes législatifs et réglementaires applicables au projet, il comprend au moins :

- un rapport de présentation (Diagnostic territorial, Etat initial de l'environnement, Justifications des choix, Evaluation environnementale).
- un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- un règlement graphique
- un règlement écrit
- des annexes
- les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA)

Précision : dans notre cas est ajouté au dossier une pièce spécifique sur la révision du zonage assainissement, complémentaire au dossier PLU.

Après désignation d'un Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif, le maire ou le président de la communauté de communes précise par arrêté, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et après concertation avec le Commissaire enquêteur, l'objet de l'enquête, la date à laquelle elle sera ouverte et sa durée.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, le maire ou le président de la communauté de communes informe le public par voie dématérialisée, par voie d'affichage sur les panneaux dédiés de la mairie ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête.

Un avis porté à la connaissance du public, mentionnant les dispositions de l'arrêté du maire ou du président de la communauté de communes est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions peuvent être consignées par les intéressés directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles et coté et paraphé par le Commissaire enquêteur.

Elles peuvent également être adressées par correspondance au siège de l'enquête, au Commissaire enquêteur et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le Commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'expiration de l'enquête le Commissaire enquêteur transmet, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à la mairie ou la communauté de communes concernées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif qui l'a désigné.

Les conclusions du Commissaire enquêteur peuvent être : avis favorable, avis favorable avec réserves ou bien avis défavorable.

Une copie du rapport et des conclusions est, sans délai, tenue à la disposition du public pendant 1 an à la mairie ainsi qu'à la communauté de communes à compter de la date de clôture de l'enquête.

Décision prise à l'issue de l'enquête (rappel) :

Après la réception du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique :

- la proposition de projet du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du Commissaire enquêteur est effectuée par le Maire (cf art L 153-21 du Code l'urbanisme). Elle est adoptée par le Conseil Municipal à la suite d'un vote.

- le projet de zonage d'assainissement, éventuellement modifié, est présenté par le Maire ou dans notre cas par le Président de la Communauté de communes au Conseil communautaire pour y être adopté à la suite d'un vote.

4) Le projet de PLU et la révision du zonage d'assainissement

* **L'application de ce document phare (PLU)** et le socle territorial de Brissac Loire Aubance, permettront de structurer le territoire avec des engagements forts sur la limitation de l'étalement urbain, la protection des espaces agricoles, la favorisation des circulations douces, et une politique de l'habitat adaptée à l'évolution des typologies de population.

Le projet de PLU présente des enjeux dans différents domaines : habitat, agriculture, tourisme, économie, commerce, artisanat, environnement, patrimoine, écologie, déplacements, démographie etc...

Le projet de PLU de Brissac Loire Aubance précise que celui-ci permettra :

- de disposer d'un document unique et actualisé au regard de la législation actuelle.
- d'organiser un développement harmonieux de l'habitat, des activités agricoles et des activités touristiques, économiques, du commerce et de l'artisanat en veillant à respecter les particularités de chaque commune déléguée.
- de maîtriser l'étalement urbain et l'organisation des espaces communaux.
- de préserver et valoriser l'environnement (espaces naturels et écologiques) et le paysage.
- de préserver les secteurs à risques.
- de mettre en valeur le patrimoine de la commune.
- de mettre en valeur et renforcer les cheminements doux
- de programmer une évolution mesurée et un contrôle de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement.

Le territoire de la commune nouvelle qui compte 11132 habitants s'organise autour de la polarité principale de Brissac-Quincé -avec appui sur les Alleuds- et de deux polarités secondaires (1^{ère} couronne) : Vauchrézien et Saint Saturnin sur Loire, les autres communes faisant partie de la seconde couronne. Cette organisation est compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Loire Angers dont fait partie la commune nouvelle.

Selon le dossier soumis à enquête, le PADD du PLU présente les caractéristiques et axes principaux suivants :

- soutenir la croissance démographique par un développement de l'habitat contenu et recentré, en modérant la consommation d'espace et l'étalement urbain.
- pérenniser et renforcer, en matière économique, l'ossature locale et maintenir une économie agricole forte.
- optimiser les équipements existants, apporter une offre complémentaire et travailler à la reconversion de certains équipements. Assurer une meilleure proximité dans l'offre de soins et de santé.
- multiplier les points de transport multimodaux et mieux irriguer le territoire en mobilités douces.
- soutenir l'armature touristique en place ainsi que les activités de loisirs, faire de Saint Rémy la Varenne la porte d'entrée touristique et valoriser la vallée de l'Aubance.
- préserver les paysages et l'environnement, préserver et assurer la traduction de la trame verte et bleue.
- préserver la ressource en eau.
- protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
- préserver le patrimoine et l'histoire locale
- favoriser la transition énergétique ainsi que l'accès aux communications numériques.

*** Concrètement le nouveau PLU de la commune de Brissac Loire Aubance visera à :**

- ne plus autoriser les constructions dans les hameaux
- limiter la consommation foncière pour les futures zones de construction
- créer 750 logements nouveaux dans les 10 prochaines années dont 130 logements locatifs sociaux. Il est en effet prévu une population de 12500 habitants dans les 10 ans (augmentation de 1% par an). Les parcelles seront plus petites : 450 m2 en moyenne, contre 850 m2 actuellement
- traquer les dents creuses dans les enveloppes urbaines pour limiter l'étalement urbain, et éviter de toucher aux espaces agricoles et forestiers.
- identifier dans l'espace rural les bâtiments offrant une qualité architecturale, à condition qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole.

- maîtriser l'espace consacré aux activités industrielles et artisanales en remplissant toutes les surfaces disponibles avec cependant 10 ha en plus environ aux Fontenelles et une réserve aux Alleuds.

- augmenter les liaisons douces d'une commune à l'autre et améliorer l'axe de circulation Brissac-Quincé gare de Saint-Mathurin.

- zéro artificialisation nette d'ici 2050.

- par ailleurs ont été recensées les zones humides ainsi que la partie agricole et viticole de la commune.

Certaines de ces règles découlent de directives nationales ou du SCoT « Pôle métropolitain Loire Angers » et de la Communauté de communes Loire Layon Aubance.

Notamment le nouveau PLU comportera :

- 23 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs délimités et à vocation résidentielle qui sont situées quasiment toutes au sein des enveloppes urbaines,

- 24 emplacements réservés en vue d'aménagements divers, dont plus de la moitié réservés aux déplacements non motorisés,

- 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones A (Agricole) et 20 en zone N (Naturelle) pour ces derniers il s'agit principalement des emprises des STEP (stations d'épuration)

- 23 bâtiments agricoles d'intérêt architectural pour lesquels est autorisé un changement de destination (transformation en habitat principalement) et 16 autres bâtiments agricoles retenus pour un changement de destination autre que l'habitation (gites, chambres d'hôtes, vente directe...)

Les STECAL et changements de destination sont des « dérogations » au principe général qui veut qu'en zone agricole ne sont autorisées que des activités agricoles et en zone naturelle que des activités compatibles avec le caractère environnemental ou patrimonial des lieux.

*** Le zonage d'assainissement des eaux usées.** Chaque commune déléguée de la commune nouvelle a aujourd'hui son propre plan de zonage d'assainissement des eaux usées.

Celui-ci délimite les secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif avec un réseau de raccordement conduisant les eaux usées à une station d'épuration (STEP). Dans les secteurs ne bénéficiant pas de ce raccordement, les habitants doivent mettre en place et entretenir un assainissement non collectif (ANC), dont le contrôle est assuré par un service public spécialisé (SPANC - Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'actualisation du zonage d'assainissement de la commune nouvelle est liée à l'élaboration du nouveau PLU, visant à définir le mode d'assainissement le plus adapté aux zones d'urbanisation futures, avec les capacités des systèmes d'assainissement collectif. Le projet d'aménagement favorise la densification urbaine, donc des zones proches des réseaux de collecte.

A l'exception de la ZAC Est des Alleuds qui sera raccordée à un système d'assainissement autonome, les 400 habitations supplémentaires prévues et les 14 hectares de zone d'activité pourront être raccordés aux réseaux collectifs.

Il conviendra cependant que la collectivité veille à conditionner les différentes ouvertures à l'urbanisation à la capacité de traitement des stations d'épuration et que soient

réalisés, au préalable, les travaux de mise à niveaux prévus dans le programme pluriannuel 2022-2036 comme s'y est engagé la commune dans le PADD.

B) ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Remarque préalable : les projets ayant une incidence environnementale doivent faire l'objet, auprès de l'autorité environnementale, d'une évaluation au regard notamment du Code de l'environnement. Certains documents d'urbanisme (et leur évolution) relèvent de cette procédure et notamment les PLU, donc le projet de PLU de Brissac Loire Aubance.

Cependant l'annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement distingue 2 catégories de projets : la première vise les projets soumis à une évaluation environnementale et donc à une étude d'impact obligatoire (dont le PLU), la deuxième concerne les projets soumis à un examen au cas par cas (tel que la révision d'un zonage d'assainissement).

Cet examen permet à l'Autorité environnementale de déterminer, pour chaque projet (« au cas par cas »), et après examen du dossier déposé, s'ils doivent faire l'objet d'une étude d'impact ou bien s'ils en sont dispensés.

Pour ce qui est du projet concernant l'évolution du zonage des eaux usées de Brissac Loire Aubance, la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) a décidé après examen que le dossier ne devait pas être soumis à évaluation environnementale (décision du 30 mai 2023).

a) Composition et forme du dossier

Le dossier de PLU soumis à enquête publique a été élaboré conjointement par le Cabinet « URBA-Ouest Conseil » à Grez-Neuville 49 220, exceptés les tomes 2 et 4 de la Pièce n°2 (Etat initial de l'environnement et Evaluation environnementale), élaborés par EF Etudes à St Germain sur Ille (35 250). Le dossier Zonage d'assainissement a été élaboré par le Cabinet IRH Ingénieur Conseil à Beaucozé.

1) Liste des pièces du dossier (PLU et zonage d'assainissement)

Le dossier est présenté sous la forme de 8 chemises en carton pour le PLU et 1 chemise pour l'assainissement. Sur la page de garde sont récapitulés les intitulés de ces chemises.

*** Composition du dossier PLU : il comporte 9 pièces de différents volumes**

Pièce n° 1 Pièces administratives :

a) Délibérations du conseil municipal :

- délibération n° D2018-09-10-16 du 10 septembre 2018 : Prescription de l'élaboration du PLU et détermination des modalités de la concertation et des objectifs poursuivis.
- délibération n° D02021-04-06-16 du 6 avril 2021 : débat sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)
- séance du 6 juillet 2021 : complément n°1 au débat sur PADD.
- délibération n° D2022-05-03-12 du 3 mai 2022 : point sur le PLU et complément n° 2 au débat sur le PADD.

- délibération n° D2023-01-17-3 du 17 janvier 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

b) Organisation de l'enquête publique :

- copie de la décision du Président du TA de Nantes, n°E23000029/49 du 08 mars 2023 désignant le Commissaire enquêteur.

- copie de l'arrêté n°A2023-05-03-01 du 03 mai 2023 pris par la Maire de la commune, prescrivant l'enquête publique et en définissant les modalités d'organisation.

- copie de l'arrêté n°AR-2023-04-06 du 03 mai 2023 du Président de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance désignant Madame le maire de Brissac Loire Aubance pour ouvrir et organiser l'enquête du zonage assainissement

c) Bilan de la concertation :

- résumé de la concertation (5 pages)

- annexe de 76 pages présentant des articles de presse, des comptes-rendus de réunions du Conseil municipal et de réunions publiques relatives au PLU depuis 2018.

Pièce n° 2 Rapport de Présentation

Tome 1 Etat initial du territoire (91 pages)

Tome 2 Etat initial de l'environnement (147 pages)

1-Milieu physique, 2- Ressources naturelles et leur gestion, 3-Patrimoine naturel et biodiversité, 4 – Trame verte et bleue, 5- Assainissement, 6-Risques naturels et technologiques majeurs, 7- Milieux humains et cadre de vie, -8 Les enjeux principaux environnementaux

Tome 3 Justifications et explications des choix retenus (83 pages)

1-Justification du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

2-Justification des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

3-Motifs des choix réglementaires (zonages et limites administratives- règlement)

4-Evolution des règles

5-Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui

6-Indicateurs destinés à assurer le suivi de quelques projets

Tableau des surfaces

Tom 4 Rapport d'évaluation environnementale (264 pages)

1-Préambule, 2- Résumé non technique, 3-Articulation avec les documents supra-communaux, 4- Analyse globale des impacts du projet sur l'environnement et les mesures de réduction/compensation, 5- Evaluation environnementale (des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU, 6- Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000, 7- Indicateurs de la mise en œuvre du PLU.

Pièce n° 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 29 pages

Pièce n° 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 24 pages

Pièce n° 5 Règlement graphique 21 cartes (dont certaines regroupées sur le même dépliant)

1 Plan de zonage général de la commune nouvelle échelle 1/5200^{ème}. Permet de comprendre le découpage et les zones dans les différentes cartes qui suivent dans le dossier :

- 10 Cartes des territoires des communes (plans parcellaires) sans nom mais numérotées de A à J (pas d'échelle indiquée).
- 10 Cartes des centres bourgs de chacune des communes avec leur nom échelle 1/2500^{ème} numérotées de 1 à 10

Pièce n° 6 Règlement écrit (129 pages)

Décomposé en 6 titres : Préambule et lexique, Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, Dispositions applicables aux zones urbaines (U), Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU), Dispositions applicables aux zones agricoles (A), Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pièce n° 7 Annexes

n°7a Annexes sanitaires : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, déchets accompagnées de cartes de la commune échelle 1/15000^{ème} sur les plans d'alimentation en eau potable et sur les réseaux de collecte des eaux usées (40 pages + 4 cartes)

n°7b Annexe servitudes d'utilité publique : eau et assainissement, Monuments historiques classés et inscrits, Conservation des eaux, Navigation intérieure, Electricité, Défense contre les inondations, Télécommunications, Relations aériennes (dont servitudes aéronautiques). (175 pages et accompagnée de 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème}.)

n°7c Liste des emplacements réservés 1 page

n°7d Risques et nuisances connus sur le territoire : risque inondation, risque mouvement de terrain, cavités souterraines, risque sismique, radon. (75 pages accompagnées de 2 cartes de la commune échelle 1/15 00^{ème} sur les risques et nuisances connus.)

n°7e Eléments de la trame verte et bleue protégés : 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème}

n°7f Eléments de patrimoine protégés : 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème} .

n°7g Périmètres Zones d'Aménagement Concerté : Clos de la Pierre couchée et Clos St Nicolas : 2 plans périmétraux. Echelle 1/1500^{ème}

n°7h Règlements des lotissements (74 pages) : Parc d'activité « les Fontnelles » 2 Brissac-Quincé, lotissement « La Joliette » à Brissac-Quincé, lotissement « La Meunière » aux Alleuds, lotissement « Marionneau » à Vauchrézien, lotissement « Les rivières II » à Saulgé l'Hôpital, lotissement « Le Clos du Petit Sigogne » à Chemellier, lotissement « Le Chaintre 8 » à Saint Saturnin sur Loire, lotissement « Le Clos des Barrières » à Brissac-Quincé, lotissement de Vauchrézien.

n°7i Bruit (6 pages)

n°7j Repères géodésiques (repères de nivellement IGN) 138 pages

Pièce n° 8 Les avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (68 pages)

Pièce complémentaire au dossier PLU :

* **Composition du dossier « Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées »** (145 pages + 34 cartes)

-Décision après examen au cas par cas de l'Autorité environnementale (MRAe) du 30 mai 2023.

- Séance du Conseil de communautés du 15-12-2022 approuvant les propositions de zonage de Brissac Loire Aubance.

- Agrafés ensembles : Espaces inventoriés en ZNIEFF 1 et 2 + Parc National Loire Anjou Touraine- Immeubles classés ou inscrits- Zones humides d'importance majeure. - Plan de prévention des risques (zones inondables, retrait et gonflement des argiles, remontées des nappes). - zone Natura 2000, sites classés et sensibles- PPI (Plan pluriannuel d'investissement) (21 pages)

- Etude sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Brissac Loire Aubance (106 pages avec 3 fois 17 cartes intercalées) + 11 petites cartes et 8 grandes cartes sur le zonage d'assainissement collectifs -nouveau- des communes déléguées.

Les registres d'enquête

Commentaire du Commissaire enquêteur : La liste des pièces correspond à celle prévue par la réglementation et notamment à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme.

Commentaire général sur la forme et la présentation du dossier

Le dossier PLU est présenté dans une très grande chemise en carton jaune et le dossier zonage d'assainissement à part dans un dossier cartonné bleu.

Le PLU comporte 8 sous-chemises concernant les 8 pièces décrites plus haut, de volume très différent. Le sommaire général, collé à l'intérieur de la grande chemise récapitule ces 8 pièces et permet de les retrouver.

Chaque pièce, tome ou sous-pièce possède un sommaire détaillé (sauf le PADD et les annexes) facilitant la recherche.

Le dossier est cependant volumineux et peut rebuter bon nombre de personnes. D'ailleurs très peu de personnes sont venues le consulter en dehors des permanences et de la présence du Commissaire enquêteur. La préférence a été donnée à la consultation sur le site internet.

Ceci dit, le dossier qui est très détaillé, est clair et compréhensible et parfaitement rédigé. Il est permis de trouver ce que l'on cherche. De plus il est illustré de nombreuses figures, cartes, photos et tableaux.

Le dossier zonage d'assainissement comporte une étude très complète de zonage avec un sommaire détaillé et de nombreuses cartes et tableaux faciles à lire.

b) Analyse des pièces du dossier et commentaires du CE sur la forme (en italique)

Le dossier PLU est présenté dans une très grande chemise en carton jaune et le dossier zonage d'assainissement à part dans un dossier cartonné bleu. Le PLU comporte 8 sous-chemises concernant les 8 pièces décrites plus haut, de volume très différent. Le sommaire général, collé à l'intérieur de la grande chemise récapitule ces 8 pièces et permet de les retrouver.

Pièce n° 1 Pièces administratives :

Cette pièce, préparée par la Commune, comprend :

- les principales délibérations du Conseil municipal de Brissac Loire Aubance, depuis la décision d'élaborer un PLU (séance du 10 septembre 2018) en passant par les débats sur le PADD et jusqu'à l'arrêt de projet de ce même PLU (séance du 17 janvier 2023).

- la copie de la décision du TA de Nantes désignant le Commissaire enquêteur, ainsi que les 2 arrêtés relatifs à l'organisation de l'enquête, celui de la Maire de Brissac Loire Aubance et celui du Président de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

- un bilan de la concertation relative à l'élaboration du PLU reprenant toutes les actions effectuées ainsi qu'un document de 76 pages illustrant cette concertation depuis 2018 : articles de presse (Courrier de l'Ouest, Ouest France), documents projetés lors des réunions publiques, extraits de débats au Conseil municipal.

Les documents permettent de comprendre les différentes étapes du PLU depuis la décision de l'élaborer jusqu'à la mise en place de l'enquête publique, en passant par la concertation avec le public qui a été très large malgré les difficultés liées à la période COVID.

Pièce n° 2 « Rapport de présentation »

Composée de 4 Tomes

Tome 1 Etat initial du territoire (92 pages) expose notamment :

- les évolutions démographique récentes qui ont fait progresser les offres de logements, composés de 90% de résidences principales et très majoritairement de maisons (92%).

- la consommation d'espace trop importante qui doit être limitée ainsi que l'étalement urbain. Un potentiel de densification existe au sein des enveloppes urbaines, variable selon les communes : dents creuses ou espaces publics à valoriser, identifications de logements vacants ou bâtiments susceptibles de changer de destination.

- en matière économique :

- un secteur primaire fortement représenté : notamment polyculture/élevage, viticulture..., sablière des Alleuds, sylviculture.

- tissu artisanal et industriel : Brissac Loire Aubance possède un seul Anjou Actiparc au niveau de la Communauté de communes et 5 zones d'activités de proximité.

- un territoire riche d'activité tous secteurs confondus

- une polarité commerciale forte de Brissac-Quincé

- une partie nord du territoire plus captive en matière touristique (axe ligérien, le château de Brissac-Quincé, le terroir viticole...)

- une offre d'équipements qui semble correspondre aux besoins de la population.

- bilan de documents d'urbanisme : un potentiel non négligeable en réserve foncière à vocation résidentielle et économique.

- en matière de déplacements : projet de déviation des Alleuds de l'axe Angers/Poitiers, des navettes pourraient être organisées à destination de la gare de St Mathurin sur Loire, renforcement des mobilités douces, mettre en place des aires de covoiturages plus nombreuses.

- en matière de paysage 4 grandes unités : le plateau viticole de l'Aubance, la plaine du Douessin, les contreforts boisés de la Loire et le val de Loire.

- patrimoine :

- des éléments de patrimoine déjà protégés au titre des monuments historiques (châteaux, manoirs, dolmens, moulins à vent, églises, chapelles...)

- le Parc naturel régional Loire Anjou Touraine (PNR LAT) a fixé des objectifs de mise en valeur (sont concernée Chemellier, Coutures, St Rémy et St Saturnin).

- le patrimoine mondial de l'UNESCO de la vallée de la Loire : St Rémy et St Saturnin ont été inscrits le 30 novembre 2000 sur cette section de 280 km du val de Loire.

- des éléments du patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU : des cavités troglodytiques, des bourgs historiques, des manoirs, châteaux, demeures bourgeoises, un patrimoine viticole et rural...
- énergie et communications : pas de projet éolien connu, une couverture téléphonique mobile plutôt bonne et la fibre à 80 voire 100% (sauf Luigné et Saulgé).

Tome 2 Etat initial de l'environnement (148 pages)

Précise que cet état initial sert d'évaluation préliminaire des incidences de l'élaboration du PLU :

- le milieu physique est présenté : climatologie, contexte géologique, relief.
- le contexte hydrologique est par ailleurs précisé. La commune nouvelle est à cheval sur 2 bassins versants : l'Aubance et la Loire (qui inclus le sous-bassin versant du Petit Louet et du ruisseau de St Aubin).
- les bassins versants de l'Aubance et du Petit Louet sont gérés par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). La Loire est utilisée pour la production d'eau potable (prise d'eau aux Pont de Cé et 14 captages dans la nappe alluviale).
- la gestion et la qualité de l'eau est ensuite détaillée.
- le site Natura 2000 « Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau » est présenté
- les ZNIEFF (Zones naturelles d'Intérêt Ecologique Floristiques et Faunistiques) qui doivent être prises en compte par la commune sont présentées : 10 de type I et 5 de type II.
- des cavités souterraines sur les communes de Chemellier et Coutures doivent être prises en compte.
- la partie Est du territoire est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Loire Anjou Touraine, dont l'objet principal de sa charte est la préservation de la biodiversité.

La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et intégrée dans le SCoT : la trame verte comporte notamment le maillage bocager et les boisements, la trame bleue concerne surtout les cours d'eau et les zones humides. Ces trames doivent être prises en compte lors de l'élaboration du PLU.

Le zonage d'assainissement des eaux usées qui permet de déterminer les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, à l'aide de cartes. **Ce point qui date de 2022 est obsolète et est remplacé par la pièce complémentaire au dossier d'enquête : « Révision du zonage d'assainissement » (voir ce point plus loin).**

Eaux pluviales : la commune de Brissac Loire Aubance ne possède pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales et n'a donc pas de de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Eau potable : captage à St Rémy dans la nappe alluviale de la Loire et également au lieu-dit St Maur.

Risques naturels sur la Commune : crue de la Loire (St Saturnin et St Rémy) et donc concerné par le PPRI (Plan de Protection des Risques Inondations), retrait et gonflement des argiles (une partie de la Commune en aléa fort), risque d'effondrement de cavités souterraines, risque sismique (faible), risque d'exposition au radon (fort sur une partie de la commune), risque de feu de forêt (aléa faible), risque concernant le transport de matière dangereuses (liés à la proximité des RD 741, 748 et 751).

Plan de prévention des bruits : la Commune n'est pas concernée, bien que des bruits proviennent des RD 761 et 748. Les nouvelles constructions doivent en tenir compte.

Qualité de l'air : la Commune ne fait pas partie des zones sensibles pour la qualité de l'air (SRCAE Schéma régional Climat Air Energie), par ailleurs la station de mesure est située à Angers (donc en milieu urbain)

Tome 3 Justifications et explications des choix retenus (83 pages).

- présente les choix retenus pour établir le PADD
- justifications du soutien à la croissance démographique
- les motifs des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- les motifs retenus pour élaborer les OAP
- les motifs de la délimitation des zones et limites administratives et des règles qui y sont applicables.
- l'évolution des règles et les documents qui s'imposent au PLU
- les indicateurs destinés au suivi des projets.

Tome 4 Rapport d'évaluation environnementale (264 pages) Il présente :

- le préambule qui rappelle le cadre juridique et la méthodologie appliquée.
- un résumé non technique
- les impacts du nouveau PLU sur l'environnement et les mesures de réduction ou compensation à mettre en œuvre (analyse thématique)
- l'évaluation environnementale des zones susceptibles d'être touchées par le PLU en raison de l'ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements (analyse spatialisée) : les communes sont passées en revues (pour les zones 1AU et 2AU), les OAP envisagées et les STECAL.
- l'analyse des incidences sur les sites NATURA 2000.
- indicateurs de suivi.

Commentaire du CE : Cette pièce n° 2 « Rapport de présentation » est composé de 4 Tomes présentés chacun sous différentes formes soit reliés en format paysage soit agrafés en format portrait, pas très pratique à manier. Beaucoup d'informations, agrémentées de croquis, cartes et photos ce qui facilite la lecture et la compréhension.

Le résumé non technique du Tome 4 remplit bien son rôle. Il est clair et compréhensible par un public non averti. Cependant il n'est pas évident à trouver pour un néophyte. Il aurait été bien de l'extraire du Tome 4 et d'en faire un document à part.

Comme souvent, 2 documents sur l'environnement avec des redites. N'aurait-on pas pu en concevoir un seul ?

Dans le Tome 2 : erreur de numérotation de paragraphe à rectifier : page 51 on passe du point 3.1.1 au 1.1.1 et le décalage se poursuit jusqu'à la fin du Tome (à corriger). Dans le Tome 4 page 17 indiquer 750 nouveaux logements et non 75.

Pièce n° 3 Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) (29 pages)

Il est prévu à l'article L 151-5 du Code l'urbanisme. Il fixe les orientations générales et les objectifs.

Il rappelle qu'avec l'extension à Brissac Loire Aubance du SCoT métropolitain « Loire Angers » celle-ci a conduit à disposer de 2 SCoT opposables : le SCoT Loire Angers et le SCoT Loire en Layon et de 2 « zones blanches » : communes ayant appartenu à 2 autres SCoT : SCoT Vallée d'Anjou et SCoT Grand Saumurois (communes déléguées de Coutures et de Chemellier).

Un SCoT unique- SCoT Loire Angers en cours de modification- s'appliquera prochainement à la commune. C'est à ce SCoT qu'il sera fait référence autant que possible.

Démographie et politique d'urbanisation

Axe 1 Soutenir la croissance démographique par l'accueil d'une population diversifié :

- croissance de 1% par an en moyenne sur 10 ans, pour atteindre 12400 habitants en 2031.

- l'accueil de la population sera très fortement concentrée sur les espaces agglomérés et prioritairement dans les enveloppes urbaines
- conserver une mixité de population : en renforçant l'offre sociale locative (130 logements à créer), ainsi que l'offre pour les séniors ayant conservé leur mobilité ; en développant l'habitat intergénérationnel et en améliorant les conditions d'accueil des gens du voyage.
- possibilité de changer de destination des bâtiments existants et de caractère dans l'espace rural, ainsi que d'autoriser les extensions et les annexes dans ce même espace.

Axe 2 Habitat contenu, recentré et polarisé sur les espaces agglomérés.

- réalisation de 75 logements par an soit 750 au total, répartis entre les communes selon leur importance.
- un développement prioritairement intra urbain, ainsi que la reconquête urbaine : comblement des dents creuses, renouvellement urbain, divisions foncières, résorption d'1 point de la vacance de logements.
- au sein de l'espace rural seules sont envisagées les évolutions des bâtis existants. Aucun des hameaux ne sera le support de nouvelles constructions d'habitation.

Axe 3 Modérer la consommation d'espace

- la réalisation de 750 logements est prévue pour atteindre une densité de 22 logements à l'hectare (ce qui est bien plus élevé que la décennie précédente). Réduction de 50% de la consommation d'espace par logement.
- la réserve foncière n'excédera pas 34 ha, dont 17 ha en extension des enveloppes urbaines.

Une politique économique pérennisant l'ossature locale. 5 axes

1- Maintenir et développer l'emploi

2- Soutenir le monde industriel et artisanal

- notamment extension de la zone des Fontenelles (10 ha environ) et de la ZA des Pains dans sa partie Est.

3- Pérenniser certaines activités éparses (STECAL)

4- Renforcer l'armature commerciale et de services : notamment maintien de l'offre commerciale existante.

5- Maintenir une économie agricole forte : notamment aires d'AOC protégées, moindre consommation d'espace pour l'urbanisation

Optimiser les équipements existants. Apporter l'offre complémentaire nécessaire.

Les axes visent à créer une identité culturelle autour du village de Charcé St Ellier, travailler la reconversion de certains équipements, assurer un renforcement à long terme de certaines polarités d'équipements et assurer une meilleure proximité dans l'offre de soins.

Mobilité et déplacements : vers une mobilité plus durable

Trois axes prévoyant de multiplier les points de transport multimodaux, de créer des mobilités douces pour relier les villages entre eux, ainsi que des aménagements sécuritaires.

Soutenir l'armature touristique en place et les activités de loisirs (3 axes)

Faire de St Rémy la Varenne une porte d'entrée touristique de Brissac Loire Aubance, valoriser la vallée de l'Aubance, mettre en place des actions touristiques complémentaires.

Un environnement riche et des paysages à préserver (6 axes)

Nécessité de concilier un environnement naturel et paysager remarquable et un caractère agricole marqué.

- préserver le paysage, la ressource en eau
- protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- préserver la trame verte
- assurer la traduction de la trame verte et bleue
- actions ponctuelles pour préserver certains parcs de propriétés, protéger des arbres remarquables, limiter les pollutions visuelles (enseignes publicitaires ...)

Préserver le patrimoine local

Soumission à permis de démolir, protection des abords de certains éléments patrimoniaux.

Se prémunir des risques (d'importance variable)

Gonflement d'argile, inondation/PPRI, cavités, sismicité. Informer les pétitionnaires et en porter certains sur les documents graphiques.

Favoriser la transition énergétique

L'éolien, le photovoltaïque et la méthanisation seront encouragés.

Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques

Offrir un accès suffisant aux communications numériques et favoriser la montée en débit (accès par la fibre est en cours).

Pièce n°4 Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 24 pages

23 OAP sectorielles, présentant des espaces bien définis, sont présentées par commune déléguée, avec un n° d'ordre, sous forme de fiche (1 page)

Chacune est décrite avec son plan détaillé, la desserte existante ou à créer, sa programmation (priorité 1 ou 2), son zonage (1AU, AU ou UB), sa surface, son programme de logement et la densité minimale qui en découle.

Les aménagements à prévoir sont décrits succinctement en bas de la fiche.

Commentaire du CE : ces pièces sont claires et les espaces parfaitement identifiables par les propriétaires concernés et les riverains. Les OAP sont numérotées par communes déléguées. Il aurait été préférable qu'elles soient numérotées au niveau de la commune nouvelle de sorte que chaque OAP ait un n° différent.

Pièce n° 5 Règlement graphique

Composé de 21 cartes sur 17 dépliants (certaines cartes regroupées sur le même dépliant)

1 Plan de zonage général de la commune nouvelle échelle 1/5200^{ème}. Permet de comprendre le découpage et les zones dans les différentes cartes qui suivent dans le dossier :

- 10 Cartes des territoires des communes déléguées (plans parcellaires) sans nom mais numérotées de A à J (pas d'échelle indiquée).

- 10 Cartes des centres bourgs de chacune des communes déléguées avec leur nom, à l'échelle 1/2500^{ème} numérotées de 1 à 10.

Les 10 cartes des centres bourg des communes déléguées sont d'une lecture relativement facile, bien qu'il manque certains repères comme les églises, la mairie.

Les parcelles en limite de territoire des communes peuvent se retrouver sur une carte autre que celle de la commune, ce qui se conçoit, les limites des communes n'étant pas rectilignes. Difficulté donc de retrouver certains lieudits, si la personne ne situe pas bien sa parcelle.

Beaucoup de nom de rues ne figurent pas et les numéros de parcelles sont parfois difficiles à lire (trop petit, ou sur un trait) sans une loupe.

Les différentes cartes ne comportent pas de légendes concernant les zonages, les zones à protéger etc...Seule la carte plane de zonage général de Brissac Loire Aubance les possède. Pour une lecture plus facile il conviendrait que ces légendes soient reportées sur toutes les cartes.

Pièce n° 6 Règlement écrit (129 pages)

Celui-ci comporte :

- Titre I : préambule expliquant les différentes zones et un lexique pour certains termes
- Titre II : dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines UA,UB,UBa (centre-ville de Brissac-Quincé), UBz (ZAC de la Pierre couchée), UE (équipements public), UT(camping de Coutures), UY et UYc.
- Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU,1AUz (ZAC du Clos St Nicolas), 2AU, 2AUe (équipements) et 2AUy (économiques).
- Titre V : dispositions applicables aux zones agricoles A et Av (vigne) et 5 STECAL : secteur Ae1 (établissement pour adultes handicapés), secteur Ae2 (aire d'accueil des gens du voyage), secteur At (hameau des Brosses) et secteur Ay (vocation économique).
- Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles NP et 20 STECAL : 1Ne1 (établissement pour adultes handicapés) et 19 Ns (équipements de traitement des eaux usées).

Document dense (mais difficile de faire autrement), bien structuré par zones, avec des précisions particulières notamment sur les différents STECAL (correction à faire p 113 : 20 STECAL au total et non 19)

Pièce n° 7 Annexes

- **7a** : Annexes sanitaires (40 pages et 4 cartes) :

- eau potable (accompagné de 2 cartes du réseau d'alimentation en eau potable)
- **assainissement et zonages des eaux usées (accompagné de 2 cartes). Cette partie est obsolète et est à remplacer en tenant compte de la pièce « Révision du zonage d'assainissement », avant l'adoption définitive du PLU.**
- gestion des eaux pluviales. La commune ne possède pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- la gestion des déchets
- le Règlement du service d'assainissement signé par le Président de la communauté de communes

Avant le début de l'enquête publique le Commissaire enquêteur a fait insérer dans la chemise cartonnée un encart indiquant en gros caractères que ce document est l'ancien zonage d'assainissement et qu'il fallait se référer au zonage révisé figurant dans le dossier spécifique.

- **7b** : Servitudes d'utilités publiques (175 pages et 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème}): eau et assainissement, Monuments historiques classés et inscrits, Conservation des eaux, Navigation intérieure, Electricité, Défense contre les inondations, Télécommunications, Relations aériennes (dont servitudes aéronautiques).

- **7c** : Liste des emplacements réservés (1 page) : 24 emplacements de diverses surfaces (175m² à 25,24 ha)

- **7d** : Risques et nuisances connus sur le territoire (75 pages accompagnées de 2 cartes de la commune échelle 1/15 000^{ème} sur les risques et nuisances connus.) : risque inondation, risque mouvement de terrain, cavités souterraines, risque sismique, radon.

- **7e** : Eléments de la trame verte et bleue protégés : 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème}

- **7f** : Eléments de patrimoines protégés : 2 cartes de la commune échelle 1/15000^{ème}.

- **7g** Périmètres Zones d'Aménagement Concerté : Clos de la Pierre couchée et Clos St Nicolas : 2 plans périmétraux. Echelle 1/1500^{ème}
- **7h** Règlements des lotissements (74 pages) : Parc d'activité « les Fontenelles » 2 Brissac-Quincé, lotissement « La Joliette » à Brissac-Quincé, lotissement « La Meunière » aux Alleuds, lotissement « Marionneau » à Vauchrézien, lotissement « Les Rivières II » à Saulgé l'Hôpital, lotissement « Le Clos du Petit Sigogne » à Chemellier, lotissement « Le Chaintre 8 » à Saint Saturnin sur Loire, lotissement « Le Clos des Barrières » à Brissac-Quincé, lotissement de Vauchrézien.
- **7i** Bruit (6 pages) : secteurs affectés par le bruit
- **7j** Repères géodésiques (repères de nivellement IGN) 138 pages

Pièce n° 8 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées sur le PLU (68 pages)

Ces avis seront vus et analysés plus loin

Remarques du Commissaire enquêteur sur des coquilles ou erreurs à corriger dans le dossier PLU :

- page 119 du Règlement écrit : 20 STECAL et non 19
- page 18 dans les annexes sanitaires : commune de Plédeliac qui n'est pas de Brissac Loire Aubance
- page 17 du Tome 4 de la pièce n° 2 : 750 nouveaux logements et non 75
- page 51 du Tome 2 de la pièce n° 2 Rapport de présentation page 51 la numérotation des paragraphes et des parties est erronée à compter cette page (1.1.1 au lieu de 4 ?)

Pièce Complémentaire : Révision du zonage d'assainissement (au total 145 pages + 34 cartes)

- **Séance du Conseil de communautés du 15-12-2022** approuvant les propositions de zonage de Brissac Loire Aubance et la mise à enquête publique (4 pages)

Le zonage d'assainissement de Brissac Loire Aubance est de la compétence de la Communauté de communes Loire Layon Aubance. Celle-ci, préalablement à l'enquête publique prévue par l'article L 2224-10 du Code général des collectivités locales, doit réaliser un dossier justifiant du choix de zonage d'assainissement proposé pour chacun des systèmes d'assainissement des communes déléguées :

- les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet (ou la réutilisation) de l'ensemble des eaux collectées. Le périmètre choisi comprend tous les secteurs urbanisés et urbanisables déjà desservis par un réseau de collecte ou à proximité.

- les zones d'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle des installations. Les secteurs retenus sont les secteurs non raccordables, non urbanisés ou non desservis par un réseau de collecte et pour lesquels la mise en place d'un réseau de collecte ne se justifiait pas et des solutions viables pour l'assainissement individuel ont été proposées et validées. En font notamment partie : les parcelles urbaines non desservies et non raccordables gravitairement au réseau actuel, les parcelles non constructibles et les habitations dispersées ou isolées.

Rappel : il existe un Règlement communautaire du service d'assainissement signé par le Président de la communauté de communes (voir le 7a Annexes du dossier PLU) approuvé en décembre 2020.

Documents agrafés ensembles (21 pages)

- Espaces inventoriés en ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (10 de type I et 5 de type II)
- Parc National Loire Anjou Touraine (pour la partie Est du territoire de la commune)
- 18 Immeubles classés ou inscrits
- Zones humides d'importance majeure : la Loire.
- Plan de prévention des risques (zones inondables : crues de la Loire et de l'Aubance, retrait et gonflement des argiles : sur une grande partie de la commune, remontées des nappes).
- zone Natura 2000, sites classés et sensibles
- PPI (Plan pluriannuel d'investissement) du schéma directeur des eaux usées de la Communauté de communes qui indique les montants et les dates des actions prévues sur 9 communes déléguées : réhabilitation de collecteurs, mise en séparatif, réhabilitation ou reconstruction de STEP (Stations d'épuration).

Remarque du Commissaire enquêteur : difficile de s'y retrouver dans le PPI qui comprend également d'autres communes de la communauté. Il faut faire le parallèle entre 2 documents pour arriver à comprendre le type de travaux prévus, leur montant et leur date.

*Pas toujours très clair. Exemple : pour Chemellier, le montant des travaux du PPI sur la première feuille est différent de celui indiqué sur la feuille de programmation (travaux prévus pour 2025) : le total des montants des travaux prévus dans le PPI est de 45 780 euros et dans l'échéancier il est de 750 000 euros. **Ce document doit être clarifié.***

- Etude sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Brissac Loire Aubance (106 pages avec 3 fois 17 cartes intercalées) cartes avant après travaux. + 11 petites cartes et 8 grandes cartes sur le zonage d'assainissement collectifs - nouveau- des communes déléguées sans que les échelles soient indiquées.

L'étude a pour but d'effectuer :

- un diagnostic de l'assainissement actuel de la commune de Brissac Loire Aubance en tenant compte des milieux naturels : sols (infiltration), cours d'eau (aptitude à recevoir des effluents épurés), nappe (sensibilité et protection si captage) et en vérifiant le fonctionnement des stations d'épuration (STEP) actuelles.
- une étude technico-économique d'actualisation du zonage d'assainissement en tenant compte des besoins futurs de la commune au regard de l'urbanisation future.

Concernant l'hydrologie et la politique de l'eau, la commune fait partie du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) du bassin Loire Bretagne, qui est un outil de planification concertée de la politique de l'eau. Les orientations du SDAGE sont mises en œuvre localement par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Layon-Aubance-Louets. Ce SAGE compte 45 communes dont 4 dans le département des Deux-Sèvres. Son bassin versant comprend les sous-bassins des cours d'eaux suivants : l'Aubance, l'Hydrome, le Layon, le Lys, le Louet et le Petit Louet. Pour rappel la commune de Brissac Loire Aubance est à cheval sur 2 bassins versants.

Résultat de l'étude :

L'actualisation du zonage d'assainissement a été établie en parallèle et en concertation avec le PLU. L'étude concerne les zones AU potentiellement raccordables. Le projet de PLU favorise la densification urbaine donc des zones proches des réseaux de collecte. Si la station accepte des effluents supplémentaires le raccordement est simple et peu impactant.

Il est préconisé le raccordement à l'assainissement collectif pour les zones d'urbanisation futures, à l'exception de la zone 2AUy (ZAC Est des Alleuds). Pour celle-ci le coût d'investissement est équivalent à une unité de traitement autonome.

Par ailleurs certains raccordements collectifs sont soumis à conditions :

- A Charcé St Ellier la STEP est en surcharge organique : les raccordements des zones AU et Ub ne pourront se faire qu'après la réalisation de travaux (prévus par ailleurs au PPI)
- pour Saulgé l'Hôpital, St Rémy la Varenne, St Saturnin et Brissac-Quincé des études capacitaires des postes de relèvement en aval seront nécessaires pour le raccordement des zones

Les documents agrafés de 21 pages auraient pu figurer dans le dossier principal, plutôt que d'être à part, et notamment les feuilles sur le PPI. Par ailleurs les cartes intercalées (3 fois 17) sont tronquées et incomplètes.

Ceci dit le document est complet et bien fait et les cartes en annexes (notamment les grandes sur le nouveau zonage d'assainissement collectifs) sont claires et parfaitement lisibles.

-Décision après examen au cas par cas de l'Autorité environnementale (MRAe) du 30 mai 2023 sur le zonage d'assainissement.

Analyse de la décision de la MRAe

L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Brissac Loire Aubance est liée à l'élaboration du nouveau PLU, et vise à définir le mode d'assainissement le plus adapté aux zones d'urbanisation futures avec la capacité des systèmes d'assainissement collectifs.

Incidences potentielles du PLU sur l'environnement et la santé humaine : 10 ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et 5 ZNIEFF de type II sont recensées sur le territoire de la commune et 2 sites Natura 2000 se situent au nord de la commune ainsi qu'une zone humide d'importance majeure sur le même périmètre que les sites Natura 2000. La partie Est de la commune est sur le périmètre du parc naturel régional (PNR) Loire-Anjou-Touraine.

En 2019 : 4239 résidences principales, et 2,52 personnes par logement 4472 logements sont reliés à l'assainissement collectif, 1386 sont autonomes,

Les études de 2018 ont identifié 11 stations en surcharge ou en limite de charge hydraulique. La STEP de Charcé St Ellier bourg est en surcharge à 175% et celle des Alleuds bourg et Chemellier bourg sont à 78% et 65% de capacité de traitement des effluents organiques. Des travaux ont été programmés pour y remédier. Les travaux de construction de la STEP de Charcé sont prévus pour 2027 avec une action intermédiaire en 2023.

Un PPI (programme pluriannuel d'investissement) sur la période 2022-2036 prévoit en priorité la reconstruction des STEP des Alleuds bourg et de St Saturnin la Coquetterie (en zone Natura 2000).

Le projet de PLU favorise la densification urbaine donc des zones proches des réseaux de collecte, à l'exception de la ZAC Est des Alleuds (3,8 ha) qui sera raccordée à un système d'assainissement autonome. L'analyse des différentes données permet d'acter la possibilité de

raccorder aux réseaux collectifs les 400 habitations prévues et les 14 ha restants de zones d'activité.

Le raccordement de certaines zones est cependant soumis à conditions :

- des travaux sur la station de Charcé St Ellier, en surcharge organique, devront être réalisés avant le raccordement des zones AU et Ub.
- que pour Les Alleuds, Chemellier et Vauchrézien de nouvelles stations d'épurations doivent être réalisées avant d'accueillir les nouveaux aménagements prévus au PLU.
- pour Saulgé l'Hôpital, Saint Rémy, Saint Saturnin et Brissac-Quincé devront être effectuées des études capacitaires des postes de relèvement en aval avant de procéder aux raccordements des zones.

Tout ceci dans le respect de l'engagement énoncé dans le PADD : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité de traitement des stations d'épuration.

Conclusion :

Au vu des éléments, le projet de zonage des eaux usées n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (au sens de l'annexe II directive 2001/42/CE du 27 juin 2001)

Le projet de zonage d'assainissement est donc dispensé d'évaluation environnementale.

c) Les avis exprimés par les PPA (Personnes publiques associées)

Conformément aux articles L 153-16 et L. 132-11 du Code de l'urbanisme les Personnes publiques associées à leur élaboration (PPA) sont consultées sur les Plans locaux d'urbanisme et leurs avis sont joints au dossier d'enquête publique.

a) Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Habitat

L'objectif de croissance démographique (1% par an) doit être clarifié : de 11132 habitants aujourd'hui la population devrait donc atteindre 12245 habitants et non 12400 comme indiqué dans le PADD ce qui fait 1,14%. Sur la décennie précédente la croissance a été de 0,6 % ce qui représente donc quasiment un doublement de la croissance. Cette ambition a des conséquences sur l'offre en équipements pour accueillir ce surplus de population.

La taille moyenne des ménages par logements est actuellement de 2,52 personnes. Le PADD prévoyant 750 logements supplémentaires sur 10 ans (1268 habitants supplémentaires) le ratio passerait à 1,69 personnes par logement, avec donc des conséquences sur l'espace. Cette réduction du nombre d'occupants aurait dû être argumentée.

Pour le logement social :

- actuellement 7,7% du parc, il est prévu 130 logements sociaux supplémentaires soit 17% de l'enveloppe des 750 logements.
- mais rapporté au nombre total des logements à l'horizon 2030 les logements sociaux (450) ne constitueront que 8% du parc, ce qui ne concrétise pas la mixité sociale affichée par le PADD (p7), loin de l'obligation légale de 20% de la loi SRU.

Le faible taux de vacances des résidences principales (5%) et des résidences secondaires (4%) ne permet qu'une faible rotation au sein du parc des logements. La collectivité se doit donc de créer des logements ou réaffecter des locaux déjà existants.

Il est prévu plusieurs programmes de logements destinés aux retraités mobiles, anticipant le phénomène de vieillissement de la population. Il est regrettable qu'une démarche similaire n'ait pas été envisagée pour les jeunes actifs, ou futur actifs (28,5% de la population de la commune a moins de 20 ans contre 22,5% qui a plus de 60 ans).

Déplacements

La création de 40 km de pistes cyclables est prévue (PADD p 19), mais les itinéraires prévus vont essentiellement desservir les sites touristiques (Chateau de Montsabert, base de Loisirs de l'Etang, étang de Chemellier). Il aurait été préférable de desservir par des voies cyclables sécurisées l'accès aux zones d'activités principales (trajets domicile/travail). L'éventualité d'une desserte cyclable de la ZA des Fontenelles à Brissac-Quincé est évoquée (p 20 du PADD), mais il est question d'une voie partagée.

Les points de transport multimodaux devraient être développés dans certains villages, mais pas dans toutes les communes déléguées (PADD p 19), alors que quatre d'entre elles n'ont pas de ligne de bus. Il aurait été pertinent de créer une aire de covoiturage dans chaque commune, mais rien n'est prévu pour ce type d'emplacement.

L'articulation vers le multimodal reste floue :

- aires de covoiturage et aires d'accueil des camping-cars ne sont pas différenciées.
- l'opportunité de créer des navettes vers la gare SNCF de St Maturin sur Loire est posée.
- 3 actifs sur 4 de la commune travaillent hors de celle-ci.
- un enjeu de connexion avec les communes limitrophes et notamment avec la commune angevine existe.

Il est donc surprenant qu'une politique d'alternative à l'autosolisme n'ait pas été prévue.

Gestion de la ressource en eau

Le classement en Np des secteurs impactés par les périmètres de protection des captages de St Rémy La Varenne, mais également des Pont de Cé ou du Thoureil (qui débordent sur le territoire de la commune) garantissent la préservation de ces ressources.

L'évaluation environnementale n'indique pas si les besoins futurs pourront être garantis. De plus la question de la disponibilité de l'eau dans un contexte de raréfaction de la ressource n'est pas prise en compte dans les documents du PLU. A contrario l'encouragement affiché à la construction de piscines (sur certains projets touristiques) ne va pas dans le bon sens.

Eau potable (règlement)

Les risques de retours d'eau sont mis en évidence, mais la mise en place d'un disconnecteur n'est plus autorisée par la réglementation et doit être remplacée par un bac de déconnexion pour assurer une alimentation du bassin par surverse.

Cet aspect est bien renseigné pour la zone UA, mais pas pour la zone UB où la notion d'alimentation alternée (adduction publique/puits privé) ne figure pas. Cette alternance doit être adoptée pour toutes les zones.

En zone N (naturelle) ou A (agricole) l'alimentation en eau depuis un puits ou un forage privé ne peut se concevoir pour des locaux accueillant des tiers (gîtes, chambres d'hôtes...), sauf autorisation préfectorale préalable à laquelle ne peut se substituer les analyses de type P1 prévues par le règlement (art A-8.1.1).

Eaux pluviales

Concernant les eaux de piscine il convient de distinguer les eaux de vidange des bassins assimilables à des eaux pluviales (si elles ne contiennent plus de chlore) et les eaux résultant de la filtration, potentiellement chargées de matières organiques et devant être traitées par le réseau d'assainissement collectif. Le règlement doit formuler cette distinction.

Au sujet de la réutilisation des eaux de pluie, il convient de préciser que toute connexion entre les canalisations eau de pluie et réseau eau potable est interdite et que deux réseaux distincts doivent être mis en place. Il conviendrait d'harmoniser et de préciser ces dispositions de manière identique entre les zones UA, UY,1AUZ et UB et AU alors que la problématique est la même.

Assainissement

Les possibilités d'extension urbaines s'avèrent très limitées sinon compromises, car elles sont conditionnées à la capacité de traitement des stations d'épurations (cf PADD p 17), stations qui comportent des anomalies (surcharges organiques et/ou hydrauliques). Les extensions prévues à Charcé St Ellier, Les Alleuds, Luigné, Chemellier, St Saturnin et Vauchrézien sont donc compromises. Ces projets, sous forme d'OAP, devront être rebasculés en réserve foncière.

Certes le tableau p 10 et 11 des annexes sanitaires prévoit un programme de travaux pour les stations, mais pour certaines l'année d'intervention est fixée à 2036, ce qui est bien trop tardif pour continuer à accueillir de nouveaux branchements.

Commentaire du Commissaire enquêteur : un nouveau zonage d'assainissement, qui annule et remplace celui de l'annexe sanitaire 7a, figure au dossier d'enquête. Il devrait permettre de répondre aux remarques ci-dessus de l'ARS notamment quant aux dates des travaux.

Concernant l'ANC (assainissement non collectif) :

- le règlement doit rappeler que c'est le zonage d'assainissement qui définit les zones relevant des techniques l'ANC
- il doit également rappeler que lorsqu'une propriété passe de l'ANC au réseau collectif le raccordement doit se faire en « shuntant » préalablement et totalement l'installation primitive.
- il ressort du dossier que 38% des installations ANC sont non conformes (risque pour l'environnement et la santé). Rien n'est semble-t-il engagé pour y remédier.

Qualité de l'air

Les données :

- Les données du dossier datent de 2014 (cf p 143 Etat initial de l'environnement), alors qu'un bilan d'Air Pays de la Loire est publié chaque année.
- les stations de mesures les plus proches (basées sur l'agglomération angevine) ne sont pas représentatives mais il est possible de demander à Air Pays de Loire des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle d'une commune.

Les pesticides et produits phytosanitaires :

- les rejets de pesticides dans l'air constituent un enjeu sanitaire majeur pour les populations, qui se trouve amplifié lorsque les zones résidentielles se trouvent placées sous les vents dominants (ouest).
- l'implantation de haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle est une piste à privilégier pour préserver la santé humaine, d'autant plus qu'avec le réchauffement climatique et la remontée de ravageurs vers le nord un usage accru des produits phytosanitaires est à craindre.

- notamment certaines extensions urbaines sont limitrophes de parcelles agricoles, parfois plantées de vignes : Vauchrézien (OAP n°1 et 3°) et à Luigné (OAP n°1). Il conviendrait d'anticiper et de planter des haies en limite de zones 2AU avant la réalisation des habitations.

En matière d'allergie une liste de végétaux allergisants et non allergisants aurait pu être définie afin d'inciter à faire des choix.

Radon

Seule la commune de St Saturnin présente une sensibilité forte au risque de radon. Une ventilation efficace des locaux doit être effectuée ainsi que l'étanchéité des parties enterrées. L'ARS constate que le PLU synthétise bien le problème.

Champs électromagnétiques

La commune est traversée par plusieurs lignes à haute tension. Une zone « non aedificandi » se justifierait de part et d'autre de ces ouvrages. L'ANSES souligne également un risque sanitaire au voisinage des transformateurs, qui devront être positionnés à une distance suffisante des habitations les plus proches, afin de respecter les seuils maximums de rayonnements préconisés.

Justification des choix

L'amalgame effectué entre les zones naturelles protégées (Np) et l'espace viticole (Av) est étonnant (cf p24 justification des choix), sauf à présenter de manière optimiste (plus de 40% du territoire s'apparentant à des réservoirs de biodiversité) une situation qui l'est beaucoup moins.

OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation)

L'installation ou la préservation des haies brise-vent doit devenir la règle afin d'assurer la transition entre secteur résidentiel et espace agricole, en plus de prévenir l'exposition aux pesticides.

OAP n°3 de Vauchrézien : 24 logements dont 20% d'habitat social, voisins de terrains cultivés en vigne, et placé sous les vents dominants. Afin de protéger les habitants des traitements physiosanitaires fréquents pour la vigne, une haie brise-vent devra être créée sur tout le linéaire ouest. L'OAP devra être modifiée en ce sens.

Concernant l'OAP n° 1 le problème est le même. Une haie brise-vent devra être créée pour protéger les habitations exposées aux vents dominants des aérosols toxiques de la zone agricole située de l'autre côté du chemin de Nemours, dont la largeur ne constitue pas une marge suffisante.

OAP n° 3 (Brissac-Quincé) prévoyant 4 logements seniors. Pour une question d'accès il aurait été plus judicieux d'intégrer la parcelle au sud du projet avec un accès Rue Raphael Lecuit.

Problème d'accès également pour l'OAP n°4 (Brissac Quincé) qui s'effectuerait à l'arrière de constructions de la rue Louis Moron. Des éléments complémentaires devront être fournis.

Déchets

Les informations relatives aux déchets se résument à des généralités. Il ressort que Brissac Loire Aubance ne dispose d'aucune déchetterie sur son territoire. Les habitants vont à la déchetterie des Garennes sur Loire (commune déléguée de Juigné sur Loire), et ceux du nord de la commune utilisent celle de la commune déléguée de Gennes.

Les types de déchets acceptés à Juigné sur Loire auraient pu être précisés.

Incidations aux énergies renouvelables

Le règlement prévoit la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zone urbaine. Cependant elles sont susceptibles d'occasionner des nuisances, notamment sonores, aux populations riveraines et leur rendement énergétique demeure le plus souvent faible. Il est donc inopportun de préconiser l'implantation d'éoliennes en zone urbaine. Il aurait par contre été logique de développer l'éolien en zone agricole (A). Or l'article A 2.1 ne mentionne pas cette possibilité.

Le PLU évoque la possible création d'une unité de méthanisation. Mais le règlement n'encadre pas les conditions d'implantation ni la mise en œuvre de tels dispositifs, qui nécessitent une certaine vigilance (notamment nuisances pour les riverains).

Urbanisme favorable à la santé

Si des friches artisanales ou industrielles sont urbanisées une dépollution des terrains est souvent à faire. Cette dépollution doit être maximale si l'usage future est l'habitat. L'OAP n° 3 de Chemellier (Lotissement du presbytère 2) doit s'inscrire dans cette démarche. Sa validation est donc assujettie à la levée des incertitudes d'ordre sanitaire.

Pour la zone UYc ne seront accueillies que des structures supérieures à 350 m2 pour la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». La surface ne constitue qu'un critère susceptible d'éviter le transfert de commerces de proximité vers la périphérie. La typologie du commerce doit être ajoutée et la rédaction de cet article doit être affinée.

Offres de soins

Depuis la rédaction du PADD le projet de pôle santé de Chemellier s'est concrétisé (médecins généralistes, cabinet infirmier etc...). La Maison de santé pluridisciplinaire de Brissac-Quincé et la structure de santé mise en place à St Saturnin sur Loire ne sont pas répertoriées dans le rapport de présentation.

Une actualisation du PLU intégrant ces données serait souhaitable. Dans le domaine médico-social, la commune comporte des établissements qui sont porteurs de projet immobiliers et comportent un zonage spécifique :

- le foyer de vie Pont de Varenne (à St Rémy La Varenne), adultes en situation de handicap. STECAL N°1. Les projets de réhabilitation et d'extension évoqués auraient déjà été réalisés et donc les possibilités d'extension n'apparaissent pas justifiées.
- le centre pour autistes « Perce-Neige » à Brissac-Quincé. STECAL Ael. Une extension de 400 m2 est envisagée. Un appel à candidature est prévu en 2023 pour la mise en place d'une plateforme autisme et Perce-Neige pourrait candidater : il sera privilégié un aménagement des locaux existants plutôt qu'une extension neuve.
- l'EHPAD « Le Pannetier » à Brissac-Quincé. Zone UE. Le principe du besoin d'extension est validé mais le projet architectural et la capacité d'accueil ne sont pas encore actés. Le projet devrait être finalisé au cours de l'année 2023.

Divers

La légende du plan de zonage ne figure que sur le plan récapitulatif du territoire et le nom des communes déléguées n'est pas indiqué. La lecture n'est donc pas facile.

Les OAP sont numérotées par commune déléguée, ce qui implique que plusieurs OAP portent le même n°. Il aurait fallu les numéroter à l'échelle de la commune nouvelle.

Conclusion

-interprétation des chiffres sujet à caution

- mobilités : alternatives aux déplacements automobiles pas convaincantes (réservées majoritairement à des visées touristiques).
- quasi absence de zone 2 AU alors que nombres de stations d'épuration de par leur dysfonctionnement n'autorisent pas une urbanisation immédiate (*Remarque : nouveau zonage d'assainissement en cours*)
- la question de la qualité de l'air (chiffres anciens et échelle plus vaste) + volet pesticide d'origine agricole pas abordé. Le PLU aurait pu systématiser l'implantation de haies brise-vent entre zones d'extensions urbaines et parcelles agricoles. Or ce n'est pas retenu dans les OAP.
- l'encouragement à développer le petit éolien évacue les contraintes de leur mise en œuvre.

Pour l'ARS, la démarche UFS (Urbanisme Favorable à la Santé) est peu prise en compte et elle **se montre réservée sur le PLU tel qu'il a été rédigé.**

b) Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT a examiné le projet de PLU de Brissac Loire Aubance au regard de la prise en compte des enjeux de développement durable (cf article L 101-2 du Code de l'urbanisme) et des enjeux de l'Etat. La concertation a été impactée par le Covid, mais les PPA ont été associés tout au long de l'élaboration du PLU.

Remarque préalable de la DDT : l'organisation retenue est claire, l'ensemble des enjeux bien posé et les objectifs sont équilibrés et cohérents.

Mais le scénario démographique ambitieux doit être justifié, car il impacte l'offre d'équipement pour répondre aux besoins des habitants sur les 10 prochaines années, notamment le traitement des eaux usées et les extensions des établissements scolaires.

Le développement urbain :

- le PADD prévoit une structuration claire (cf les polarités, la 1^{ère} couronne et la 2^{ème} couronne.
- le PADD a pour objectif 1% de croissance démographique annuelle à l'horizon 2031 (+ 140 habitants par an) pour rattraper la baisse de l'attractivité due à la faiblesse de l'offre de logements.
- le projet prévoit 750 logements à l'horizon 2031 dont 36 % sur Brissac-Quincé, polarité identifiée par le SCoT.
- l'étalement urbain est limité (en cohérence avec le SCoT) et encourage une densification plus importante (22 logements par hectare en moyenne).
- la taille moyenne des ménages retenue doit être justifiée car elle détermine la définition des besoins en logements.
- la densification des enveloppes urbaines (50% ou 20% suivant la commune) va au-delà des objectifs du SCoT et l'interdiction de constructions nouvelles dans les hameaux participe à la préservation de l'espace rural par arrêt de son mitage.

L'accueil d'une population diversifiée :

La commune compte 352 logements sociaux soit 8,3% des logements. Le PLU prévoit la réalisation de 130 logements sociaux locatifs pour les 10 prochaines années. Mais certaines communes déléguées ne respectent pas le SCoT qui fixe 10% de logements sociaux dans la production nouvelle. Des justifications doivent être apportées.

Les dispositions du PLU restent trop peu ambitieuses et ne permettent pas de se rapprocher de l'obligation légale de 20% de logements sociaux imposés par la loi SRU.

L'accueil des gens du voyage est amélioré et l'aire d'accueil est délocalisée de Brissac-Quincé sur la commune déléguée de St Saturnin sur Loire (création d'un STECAL).

Les activités et équipements :

L'extension mesurée (15ha) de la zone de Fontenelles et celle de Pains (zone 2AUy) est compatible avec le SCoT. Vont également dans le sens des dispositions du SCoT la protection de périmètres de diversité commerciale et de linéaires commerciaux, préservant et enrichissant le dynamisme commercial des centres bourgs et encourageant les nouvelles implantations commerciales dans les centralités.

Le camping de Coutures est en zone UT. Il est certes prévu de développer l'offre d'hébergement touristique, mais au regard du site le zonage doit être de type N et les modifications proposées se feront avec la création d'un STECAL.

La modération de la consommation d'espace :

L'état des lieux, relatif à la consommation foncière doit être actualisé, conformément à l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme. L'analyse de la consommation d'espace doit être réalisée sur les 10 dernières années précédant l'arrêt de projet : donc 2013-2023, et non sur 2009-2021. La consommation foncière doit être précisée et correspondre à la réalité projetée.

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace en extension de 26 ha et de 53 ha avec les STECAL, ce qui est en diminution par rapport à celle de 2009-2021 : 73 ha, alors que le PADD prévoit 17 ha et 34 ha. Cela doit être clarifié dans l'évaluation environnementale ou dans la justification des choix.

De plus les emplacements réservés identifiés dans le PLU ne sont pas pris en compte, alors que certains vont engendrer une consommation foncière notable : déviation des Alleuds (emplacement réservés n°1) de 25 ha et l'aménagement de l'entrée sud de Brissac-Quincé (emplacement réservé n°18) de 8,6 ha. L'estimation de la consommation foncière doit prendre en compte ces projets, et la modération de la consommation foncière prévisible doit être précisée et bien correspondre à la réalité projetée.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Il faut revoir les éléments d'ordre réglementaire concernant les OAP :

- compléter le contenu des OAP en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur la continuité écologique (art L 151-6-2 du Code de l'urbanisme).
- la ZAC du Clos Saint-Nicolas (zone 1AUz) doit présenter une OAP (cf art R 151-20 du Code de l'urbanisme).
- les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (art L 151-6-1 du Code de l'urbanisme).

Prise en compte du patrimoine bâti :

Qualité du patrimoine historique et paysagé de Brissac Loire Aubance. Le PADD propose peu d'objectif de préservation de son identité. Voir la note technique en annexe qui propose des éléments pour favoriser une meilleure intégration des constructions nouvelles dans le tissu ancien.

Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier et zones humides :

- c'est un élément important du projet même si la prise en compte de la trame verte et bleue aurait pu aller plus loin. Une mention de la trame noire aurait été la bienvenue dans le PADD.

- un zonage naturel (NP) de plus de 3000 ha permet de préserver les espaces naturels riches et couvre notamment les ZNIEFF 1 et 2, le site Natura 2000 de la vallée de la Loire, les berges des ruisseaux. La majorité des boisements (1383 ha) sont protégés et la DDT note par ailleurs que les haies bocagères sont identifiées sur le règlement graphique et protégées par le règlement écrit, ce qui est à saluer.
- cependant l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 s'avère insuffisante, concernant notamment les projets d'extension urbaine. Un complément doit donc être apporté au dossier.
- l'inventaire actualisé des zones humides réalisé en 2020 et validé en 2022 (488 ha recensés), zones qui font l'objet d'un règlement protecteur, doit être joint en annexe du rapport de présentation.

La prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement :

Au regard de l'état des stations d'épurations de certaines communes déléguées qui présentent des anomalies parfois importantes les possibilités d'extension urbaines s'avèrent en l'état très limitées sinon compromises. La réalisation des projets de logements prévus devra impérativement coïncider avec les travaux d'assainissement des eaux usées du programme pluriannuel d'investissement prévu par la Communauté de communes Loire Layon Aubance. Si certains projets de travaux sont connus et programmés leur mise en œuvre n'est pas garantie à ce stade.

En conséquence les logements prévus à court terme aux Alleuds, à Vauchrézien et à Chemellier ne pourront être réalisés, les systèmes d'assainissement n'étant pas en capacité d'accueillir les effluents de ces nouveaux logements.

La DDT demande donc de surseoir à l'urbanisation des zones 1AU de ces 3 communes déléguées et pour Charcé St Ellier et Saulgé l'Hôpital il faudra clarifier l'état des systèmes d'assainissement.

(Remarque : nouveau zonage d'assainissement en cours)

Développement des énergies renouvelables :

Le PADD et le Règlement ne sont pas suffisamment explicites. Il convient de faire évoluer le Règlement pour permettre la production d'énergie renouvelable y compris dans l'espace rural.

Conclusion :

Avis favorable sous réserve expresse :

- d'amender le projet de PLU concernant les données de consommation foncière et le contenu des OAP.
- de renforcer les justifications concernant l'objectif de croissance démographique retenu, la taille moyenne des ménages affichée, les objectifs de logements sociaux.
- de basculer en zone 2 AU les zones d'urbanisation à court terme des communes déléguées de Vauchrézien, des Alleuds et de Chemellier.
- d'assurer la cohérence de l'ensemble du PLU sur les éléments de consommation prévisionnelle.
- de reclasser le camping de Coutures en zone N et de créer un STECAL.

Note complémentaire de la DDT :

- extension de l'école de Chemellier : la surface importante de 4000 m² de l'emplacement réservé doit être justifiée.
- Luigné : OAP zone de la mairie et OAP lotissement de l'Eglise se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT

- Numérotation des OAP à l'échelle de la commune et non à celle de la commune déléguée (plusieurs OAP ont donc le même numéro)

Par ailleurs il est proposé de nombreuses modifications soit pour incohérence soit pour erreur manifeste : dans le règlement graphique, dans le règlement écrit et dans les changements de destination. Des erreurs de formes sont signalées dans certains documents. Enfin des actualisations de certains points sont demandées.

c) Avis de la Chambre d'agriculture de Maine et Loire

Le PADD

Adhésion à l'objectif qui vise la moindre consommation d'espace. Mais le règlement pour la zone A prend en compte les enjeux agricoles, à l'exception de la consommation d'espace agricole.

Le PLU affiche des efforts pour minimiser l'impact du développement démographique sur la consommation d'espace : sur la création de 750 logements à l'horizon 2031, 230 (près d'1/3) seront réalisés dans des enveloppes urbaines existantes. Par ailleurs la densité des opérations d'habitat sera égale ou supérieure à 20 logements par hectare, bien mieux que les 12 logements par hectare (ou moins) des opérations récentes.

Bilan de la consommation d'espace

Le bilan de la consommation foncière entre 2009 et 2018 est vivement contesté. Il parle de 16 hectares liés aux constructions agricoles et basé sur 22 permis de construire ce qui semble démesuré : l'emprise moyenne serait de 7273 m² alors que la surface habituelle se situe entre 600m² et 1800m². De plus l'espace occupé par les constructions agricoles ne doit pas être intégré dans un bilan foncier qui ne doit concerner que l'impact foncier dû au développement urbain.

Le PADD mentionne 50% de réduction de consommation globale d'espace par rapport à 2009-2018 qui était de 51,4 ha, ce qui fait 25,07 ha. Or le PADD indique que la réserve foncière identifiée n'excédera pas 34 ha, ce qui est supérieur à 25 ha. L'analyse du zonage montre que les surfaces constructibles seront de 30 ha, dont 24,4 en extension urbaine, ce qui fait 42% de réduction de consommation d'espace et donc inférieure aux 50%.

La future déviaton du bourg des Alleuds n'est pas prise en compte dans le bilan foncier, alors qu'elle consomme 23 ha à affecter au bilan de consommation lié aux équipements du territoire, ce qui ferait donc 53 ha de foncier consommé, supérieur donc à la surface consommée entre 2009-2018.

La consommation d'espace liée au développement économique ne s'inscrit pas dans la maîtrise de la consommation d'espace : 12,8 ha inscrits en zone 2AUy- pour le développement économique- sont supérieurs de 8,2 ha au regard de celle observée pour 2009-2018 (9,2 ha). On peut également ajouter la surface non encore artificialisée de l'Actiparc des Fontenelles (11 ha). En conséquence la remise en cause de ces zones 2AUy est nécessaire.

Le zonage : activités économiques

- la zone d'activité des Fontenelles (zone UY) :

- le SCoT en vigueur rend possible une extension vers l'est, mais cette possibilité a été concrétisée récemment par la dernière tranche (11 ha de la zone UY). Cependant le projet de PLU prévoit un agrandissement de cette zone vers le nord par une zone 2AUy de 8,5 ha, ce qui n'est donc pas conforme aux prescriptions du SCoT en vigueur.

- les 11 ha de la zone UY sont supérieurs à la consommation foncière de développement économique de la période 2009-2018 (9,2 ha).
- de plus cette zone 2AUy conduirait à l'artificialisation d'excellentes terres agricoles de l'exploitation EARL Béchet, remettant en cause sa pérennité.

L'extension prévue à long terme (2AUy) de la ZA des Fontenelles, qui va à l'encontre de l'objectif 2 (axe 5) du PADD, doit être retirée du PLU : non-conformité au SCoT, impact agricole important et bilan global négatif de la consommation d'espace liée au développement économique.

- la zone d'activité des Pains (aux Alleuds) :

- le projet comporte une réserve foncière 2AUy de 3,9 ha. Cette zone d'activité est concernée par le futur tracé de la déviation du bourg des Alleuds. Le tracé de cette déviation, avait été admis par la Chambre d'agriculture à condition de limiter l'extension de la zone d'activité aux emprises comprises entre la future déviation et les constructions existantes dans la zone (cf courrier du 04/03/2015 annexé).

Or cette demande n'a pas été respectée. Il convient donc de transférer la zone 2AUy du projet de PLU vers l'espace compris entre les bâtiments actuels et l'emprise de la future déviation. Cet emplacement bénéficie d'une meilleure visibilité depuis la déviation, d'une voirie pour sa desserte et sa surface est similaire (3,8 ha).

Le zonage : développement de l'habitat et équipements associés :

L'objectif de réduction de la consommation foncière affichée dans le PADD (50%) ne devrait pas excéder 16 ha en comparaison des 32 ha de la décennie 2009-2018. Or dans le zonage du projet de PLU le total de zones AU dédiées à l'habitat est de 19,5 ha.

Des efforts importants ont été réalisés, mais certaines zones AU interrogent :

- à Vauchrézien la zone 1AU de la Grouas (83 ares de vignes), compte tenu d'une autre zone 1AU – futur lotissement de Nemours- de 1,9 ha devrait être supprimée et reclasser en A.
- à Luigné la zone 1 AU (0,3 ha) accolée aux bâtiments agricoles d'une exploitation qui dispose d'une bonne perspective de succession doit être supprimée.
- à Chemellier la suppression de la zone 2AU de la Guittière (0,55 ha occupée par des cultures annuelles) est demandée. Chemellier commune de seconde couronne n'a pas vocation à un tel développement de l'habitat.

- aux Alleuds :

- la zone 2AU du cimetière pourrait être limitée à la parcelle n°76 (surface non bâtie de 0,71 ha) et que la parcelle n°74 soit maintenue en A pour préserver une zone de maraichage. Et a contrario la zone 2AU rue du Pensier pourrait être étendue à l'ensemble de la parcelle n° 1124 et passerait de 0,34 ha à 0,92 ha. La surface totale des zone 2AU serait maintenue mais avec un impact agricole moindre.

- la zone 2AUe (vocation équipements sportifs), à l'entrée nord du bourg englobe des bâtiments d'une exploitation agricole, la mettant en péril, alors qu'il existe déjà un stade au cœur du bourg (zone UE). La suppression de cette zone 2AUe est demandée.

Le zonage : espaces agricoles et naturels

Le zonage de quelques sites agricoles est susceptible de compromettre leur développement :

- Brissac-Quincé (frange nord). Les bâtiments de l'entreprise viticole Daviau — sont entièrement en zone UB ce qui interdit de nouvelles constructions agricoles. Il convient de reclasser l'emprise de cette exploitation en zone A, qui est d'ailleurs attenante.

- Luigné (bourg). Une exploitation agricole est classée en UY pour les bâtiments agricoles et en UA pour le logement de fonction et ses annexes, ce qui compromet son développement. Reclasser entièrement cette exploitation en zone A.

La protection de parcelles en AOC se traduit par une zone Av dont le règlement interdit toute construction, y compris celles nécessaires aux activités viticoles. Les limites de ces zones Av sont parfois proches des sièges agricoles, ce qui empêche tout agrandissement. Il convient donc de modifier ponctuellement la limite de la zone Av pour l'éloigner des bâtiments existants. Deux sites agricoles sont classés en zone N (Vauchrézien et St Rémy) : il convient de reclasser en zone A deux parcelles. (Voir annexe 1 de l'avis).

Les boisements figurent dans le plan de zonage au moyen d'une trame spécifique (densité de points), mais dans certains secteurs viticoles cette trame figure en zone Av, interdisant la plantation en vignes des parcelles concernées. La suppression des trames de protection des boisements est demandée sur des parcelles classées AOC.

Le Règlement :

Il est demandé :

- un assouplissement du règlement de la zone Av, afin d'éviter tout risque d'erreur matérielle : autoriser les constructions et installations agricoles liés à des sites d'activité situés à proximité immédiate de la zone Av dans la limite de 50 m des bâtiments existants.
- un ajout au règlement de la zone Av (article 2) autorisant les dispositifs de lutte contre le gel des vignobles.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable à la stricte condition de retirer la zone 2AUy des Fontenelles et de déplacer la zone 2AUy de la zone d'activité des Pains (lesAlleuds). Il est également demandé que soient prises en compte l'ensemble des observations, y compris les modifications de zonages figurant dans les annexes.

Annexes :

- annexe 1 : 11 demandes de modification de zonage.
- annexe 2 : 4 demandes de changement de zonage.
- annexe 3 : 1 changement de zonage (suite à erreur matérielle semble-t-il).

d) Avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) du 20 mars 2023

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les ajustements et compléments ci-dessous.

Le PADD

Le message donné par les photos des pages de garde du projet de PLU est très peu traduit dans le PADD en termes d'objectifs, et encore moins dans le PLU qui en découle : le château de Brissac, un patrimoine de ville, de villages, de rivières (Aubance et Loire), de campagne, de vignes, de rues étroites et pittoresques, un cadre de vie à l'échelle humaine, un environnement simple et préservé qui a une histoire et géographie singulière et où les hommes vivent en harmonie depuis des siècles (moulin, troglodyte).

Le PADD prévoit de favoriser la transition énergétique en ne citant que le développement des énergies renouvelables. Or il conviendrait de favoriser la conservation et la restauration du bâti ancien ainsi que d'améliorer les performances énergétiques des « passoires thermiques » construites en majorité entre les années 1950 et 1990.

Rappel de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme : les collectivités publiques doivent notamment garantir la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, la qualité urbaine, architecturale et paysagère et notamment la protection des paysages et des entrées de ville.

Le patrimoine culturel

Il comprend notamment des monuments historiques, des sites classés et le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'humanité.

Concernant le patrimoine mondial (UNESCO) la commune se doit de contenir l'urbanisation du territoire communal dans son enveloppe bâtie existante, de maintenir des coupures vertes, de densifier la ville dans les zones les plus lâches, de revitaliser le centre-ville notamment en mettant en valeur son patrimoine et de réparer les franges urbaines dégradées (cf article R 612-1 du Code du patrimoine).

Or aucune OAP « entrée de ville » ni « densification des tissus UB lâches » n'a été rédigée. Elles permettraient une politique efficace contre l'étalement urbain par un effort de densification là où le gain potentiel est le plus grand en cherchant à reproduire sur les tissus UB le modèle de densité haute et agréable des centres urbains UA.

Le pont de Saint-Rémy-la-Varenne

Ce pont forme un patrimoine d'intérêt local de tout premier plan pour les habitants, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur (cf article L 151-19 du Code de l'urbanisme). Or le PLU n'identifie pas ce pont au titre de cet article et aucune OAP ne le concerne. Il serait souhaitable d'en prévoir une notamment pour interdire les éléments déqualifiants comme les apports volontaires de déchets, des cabanes ou containers, des panneaux d'information sans soin d'intégration minimal, ou des publicités et préenseignes sans réflexion d'ensemble.

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère dans l'écrin des monuments historiques (art L 621-32 du Code du patrimoine)

Divers articles du Code de l'urbanisme précisent que les collectivités doivent veiller à la sauvegarde des ensembles urbains, à la protection et à la restauration du patrimoine culturel. Elles doivent également assurer la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains.

Il convient donc d'intégrer dans le PLU des règles et orientations garantissant la transformation de ces espaces (notamment UA) dans une recherche de cohérence historique, géographique et architecturale. Des règles qualitatives et appréciatives sont autorisées et l'UDAP peut aider les collectivités pour caractériser les contextes des monuments historiques (souvent en zone UA). Ces règles qualitatives permettent une souplesse des moyens pour atteindre l'objectif.

Le PLU ne donne pas de règles suffisamment précises ou concrètes pour atteindre ces objectifs, et dans les tissus anciens mais aussi dans les extensions adjacentes il devrait proscrire toute architecture de rupture avec les contextes bâtis et paysagers des centres et hameaux anciens qui doivent servir de modèle.

A l'échelle urbaine dans le bâti ancien, les voies sont hiérarchisées : celles des dessertes internes des quartiers sont étroites, sinueuses et de largeur variée. Les rues sont délimitées par des fronts bâtis continus ou discontinus et les constructions sont alignées soit par leur pignon soit par leur long-pan.

Pour les nouveaux aménagements, le PLU devrait donc toujours permettre les implantations à l'alignement et ne pas imposer des retraits.

Concernant les voiries intérieures des nouveaux quartiers elles devraient :

- être réduites à 4,50 m - pour des opérations de plus de 3 lots- y compris les accotements pour les portions double sens, et à 3,50 pour les portions sens unique.
- être en revêtement perméable, entièrement ou sur une bande centrale enherbée
- être modifiées en conséquence dans les OAPs et notamment celle de Luigné qui prévoit une voie de 6 mètres.

Les OAP devraient montrer des photos des lieux et contenir une caractérisation du paysage existant et des croquis d'ambiance devraient expliquer l'ambiance paysagère recherchée.

A l'échelle architecturale (art 4.1.5 du projet de règlement) le projet de PLU n'impose pas l'ardoise en toiture mais seulement une « préférence pour la teinte ardoise », règle imprécise et floue. De même les toits terrasses sont peu encadrés ce qui pourrait entraîner une architecture de rupture et un impact défavorable grave au paysage des bourgs et hameaux anciens.

Le PLU doit donc intégrer des règles permettant d'appliquer la politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine (prévue par le PADD). Il pourrait notamment, pour permettre la bonne intégration dans le tissu urbain ancien protégé, imposer en zone UA tout ou partie des prescriptions ci-dessous (Ces prescriptions sont reprises intégralement et ne peuvent être résumées par le Commissaire enquêteur tant elles sont précises) :

- « *les futures constructions doivent avoir au minimum une accroche en limite de parcelle (ou en limite d'espace public).*
- *les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon étroit (n'excédant pas 8m50 de large, et avec un encuvement minimal de 60 cm pour des pignons excédant 8m en rez-de-chaussée simple).*
- *la couverture du corps du bâtiment principal doit présenter 2 pans pentus symétriques (faîtage parallèle au long-pan).*
- *des toits-terrasses peuvent être admis uniquement sur les volumes secondaires, à condition qu'ils soient enchâssés entre 2 volumes à toits pentus.*
- *les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, posées aux crochets de teinte sombre et mate.*
- *le faîtage est à réaliser soit à linolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.*
- *les menuiseries ne doivent pas être de couleur gris anthracite, urbaine et banalisante, ni blanches, ni noires, mais gris-brun, ou gris-vert, d'un ou deux tons plus foncés que les parements. Les menuiseries sont à réaliser de dimensions nettement plus hautes que larges (de 1,3 à 2 en hauteur pour 1 en largeur pour des doubles vantaux ; 2,6 à 3 en hauteur pour des vantaux simples, pour 1 en largeur) selon deux modèles différents maximum. Prévoir un dessin traditionnel pour la porte d'entrée et une porte de garage à lames verticales.*
- *les éventuels volets roulants doivent être de même teinte que les menuiseries, et sans coffre extérieur. En façades principales, il convient de prévoir des volets battants.*
- *l'enduit doit être de couleur grège (E3,E6, ou E9 du nuancier départemental), et non "ton pierre", trop clair ; 1 teinte d'enduit distincte et uniforme est requise par corps de bâtiment (les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdites).*
- *les éventuels bardages doivent être posés verticalement. Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal. Les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres de hauteur, être épais d'au moins 25 cm, doivent être enduits avec un enduit de type E9 du nuancier départemental, et couronnés par un chapeau de section trapézoïdale (galettes préfabriquées béton interdites).*
- *les grillages doivent être losangés tressés ou de type grillage à mouton, galvanisé, non plastifiés et pas en treillis soudé (qui correspond à un contexte de zone artisanale ou industriel, non à un centre-bourg ou un hameau ancien).*
- *les murs anciens caractéristiques du patrimoine paysager angevin (en schiste avec chaperon de section trapézoïdale) doivent être protégés au titre de l'art L 151-19 du Code l'urbanisme*
- *le Règlement ne doit pas autoriser les portails de plus de 3,50 m de large (3,80 pour les rues étroites). »*

e) Avis de la CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Au titre de l'autosaisine (art L112-1-1 du Code rural), salue le travail réalisé, et émet les recommandations suivantes :

- renforcer les justifications de l'objectif de croissance démographique retenu ainsi que la taille moyenne des ménages affichés.
- présenter une analyse des données de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt de projet (2012-2022).
- réduire l'objectif de la consommation foncière dans le PADD à 11,5 ha en cohérence avec le règlement graphique et écrit (au lieu des 17 ha affichées).
- présenter les surfaces d'AOP (appellation d'origine protégée) et démontrer qu'il n'y a pas atteinte à ces appellations.
- préciser dans le rapport de présentation les zones Ns (sites de traitement des eaux usées) nouvelles- ou agrandies- de celles existantes.
- étudier la possibilité d'extension de la ZA des Pains (les Alleuds) sur des espaces présentant des enjeux agricoles moindres.

Au titre des articles L151-12 et L152-13 du Code de l'urbanisme :

- **avis favorable sans réserve** aux extensions et annexes des habitations de tiers en zone A et N
- **avis favorable aux STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée), **sous réserve** pour 3 d'entre eux :
 - de préciser l'emprise au sol autorisée pour le projet de piscine (STECAL At)
 - de limiter la surface d'emprise aux constructions envisagées (STECAL Ne1)
 - de ne conserver que les STECAL concernant les installations à faire évoluer ou à créer (STECAL Ns)

f) Avis du Département de Maine et Loire

Commentaire préalable du Commissaire enquêteur : le réponse date du 30 mai 2023 ce qui formellement serait hors délai (le délai de 3 mois court à compter du 23-24 janvier suivant les envois aux PPA). Cependant le courrier de réponse indique que la demande d'avis a été reçue le 7 mars 2023, et la commune de Brissac Loire Aubance ne peut certifier que le courrier est parti fin janvier comme les autres courriers. Il a été décidé par le Commissaire enquêteur de prendre en compte cet avis, qui a pu être intégré dans le dossier le 2^{ème} jour de l'enquête.

Les voiries départementales :

Le projet de section Brissac -Les Alleuds (mise à 2X2 voies) doit figurer au PADD et faire l'objet d'emplacements réservés au profit du département (comme cela a été fait pour la déviation des Alleuds).

L'accueil des gens du voyage :

- donner des précisions sur le nombre de places et d'emplacements dédiés à l'accueil des gens du voyage sur l'aire de Saint Saturnin (chiffres différents entre le rapport de présentation et le PADD)
- prévoir des aires de petits passages ou de haltes de courte durée ailleurs sur la commune de Brissac Loire Aubance.

Création de l'habitat social :

La part de production de logement social prévue par la commune est de 17% alors que le Plan Départemental de l'Habitat et d'Hébergement (PDHH) prévoit 20%

Le développement touristique :

Le PLU aurait pu être complété par cette thématique. Par ailleurs certains atouts ne sont pas cités. De plus la recherche de différents labels pourrait être envisagée.

Le patrimoine et le paysage :

Sa grande qualité est soulignée mais aurait mérité d'être enrichi sur le plan historique : jardins remarquables, études archéologiques, documentation de préinventaire....

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques présentées.

g) Avis du pôle métropolitain Loire Angers

Le pôle métropolitain rappelle notamment que le SCoT couvre la commune nouvelle de Brissac Loire Aubance (à l'exception des communes déléguées de Coutures et Chemellier). Il rappelle également qu'après l'adoption du STRADDET modifié et du futur SCoT qui prendront en compte la loi Climat et Résilience, le PLU devra être mis en compatibilité si besoin.

Structuration : L'organisation qui fixe Brissac-Quincé comme polarité avec commune d'appui Les Alleuds est compatible avec le SCoT opposable. La commune d'appui se justifie par les difficultés foncières de Brissac-Quincé dans le tissu existant et en extension urbaine : espace construit restreint et dense, présence de nombreuses vignes AOC, périmètre monument historique du château de Brissac et son parc, la 4 voie Angers-Poitiers...Donc les Alleuds accueillera une part de logements ne pouvant être réalisée à Brissac-Quincé, en veillant à ce que cette part reste minoritaire.

Confortement des centralités : Le projet de PLU ne prévoit pas de densification des hameaux et prévoit peu de STECAL. Au minimum 30% de logements seront réalisés dans les enveloppes urbaines existantes.

Modération de la consommation foncière.

34 ha sont prévus pour satisfaire les besoins résidentiels dont 17 ha en extension urbaine et les densités du SCoT sont respectées. 10 ha en extension sont prévus pour les besoins économiques et la zone commerciale des Fontenelles est maintenue en l'état.

Concernant la loi Climat et Résilience :

- le PLU étant lancé avant son adoption, il fait référence à la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et non pas à la notion d'artificialisation. Cependant il faut souligner les efforts de modération de la consommation foncière du futur PLU. Par exemple celle pour les logements devrait être réduite de moitié par rapport aux 10 années précédentes.
- cette loi prévoit que la consommation foncière des infrastructures et équipements d'envergure nationale et régionale pourra faire l'objet d'un compte à part. Pour les projets d'envergure régionale il appartiendra au STRADDET modifié et au SCoT révisé d'intégrer ou non une enveloppe spécifique. En attendant il conviendra que le projet de PLU intègre dans le calcul de la consommation foncière les emprises de la déviation des Alleuds.

La production de logements est basée sur une croissance démographique de 1% par an (+ 140 habitants par an) et nécessitant la réalisation de 75 logements par an (17% seront des logements sociaux.)

Le Pôle métropolitain Loire Angers émet **un avis favorable** sur le projet de PLU avec 2 observations :

- le projet de PLU est sensé comptabiliser la consommation foncière de la déviation des Alleuds (en attendant les STRADDET et SCoT modifiés).
- une mise en compatibilité du PLU pourrait être nécessaire à l'avenir suite à l'adoption du futur SCoT.

h) Avis du CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)

Le CNPF, saisi pour avis de l'arrêt de projet, déclare ne pas avoir été informé des décisions prescrivant le projet de PLU (prévu selon lui à l'art R151-4 du code de l'urbanisme) et n'a donc pas pu faire parvenir les données forestières utiles pour réaliser le diagnostic forestier obligatoire (cf art L 151-4 du code l'urbanisme).

Il en ressort qu'aucun diagnostic forestier ne figure dans le projet de PLU alors que 2 massifs forestiers privés importants figurent sur la commune nouvelle. Dans le PADD les enjeux de la filière bois sont absents ainsi que les actions pour la soutenir et la valoriser.

Par ailleurs le CNPF demande que soient retirées du Tome 2 (Etat initial de l'environnement- pages 61 et 62) les affirmations relatives aux résineux dont l'extension des plantations pourrait à terme réduire la diversité d'un site et dégraderait l'écosystème. Pour lui rien ne s'oppose à ce que des propriétaires plantent des résineux si les sols leur sont mieux adaptés et ces essences répondent à une demande de la filière bois permettant d'alimenter certaines scieries locales.

En l'absence d'avis de prescription et d'un diagnostic forestier, le CNPF émet **un avis défavorable** eu projet de PLU.

Remarque du CE : d'après la commune le CNPF n'est pas obligatoirement associé à la préparation du PLU avant l'arrêt de projet.

i) Avis de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)

L'INAO a examiné attentivement les éléments du PLU et a pu constater que les différentes demandes reçues au cours de sa réalisation en termes de développement urbain et de protection des espaces naturels et particulièrement ceux qui sont boisés ont bien été prises en compte.

Aussi, après étude du dossier, l'INAO **n'a pas de remarque à formuler** sur ce projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

j) Autres avis :

- **Commune Les Garennes sur Loire** : Aucune observation particulière.
- **Commune de Terranjou** : Avis favorable
- **ENEDIS** : fourniture de 3 plans de réseaux et ouvrages (2023).

k) Avis hors délais et qui n'ont donc pu figurer dans le dossier d'enquête (réponses postérieures au 24 avril 2023)

- **Communauté de Communes Layon Loire Aubance** : Avis favorable pris en Conseil de communauté le 13 avril 2023 mais communiqué hors délai après demande de la

mairie de Brissac Loire Aubance + avis complémentaire du service développement économique également hors délai (parvenu le 30 juin 2023).

- **LPO (Ligue de protection des oiseaux)** Avis hors délai (daté du 30 juin 2023)

l) Pas d'avis émis bien que sollicités avant fin janvier 2023 (soit par e-mail, soit par courrier, soit les deux).

- **MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)** : la MRAe n'a pu émettre d'avis. Sur son site on peut lire « Information d'absence d'avis suite à la saisine de Brissac Loire Aubance sur le projet de PLU, n'ayant pas traité le dossier dans le délai réglementaire échu le 24 avril 2023 ».

- Conseil Régional des Pays de la Loire, Chambre des Métiers, CCI, Angers Loire Métropole, Parc Naturel Régional Anjou Touraine,

- Mairies limitrophes : Blaisons St Sulpice, Gennes Val de Loire, Ste Melaine sur Aubance, Tuffalun, Bellevigne en Layon, Loire Authion, Soulaines sur Aubance, Doué en Anjou.

- Saumur Val de Loire, Comcom Baugeois Vallée,

C) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1) Organisation préalable de l'enquête

a) Réunions avec la mairie de Brissac Loire Aubance et la communauté de communes Loire Layon Aubance.

La réunion préparatoire s'est tenue le 27 mars 2023 au siège de la mairie de Brissac Loire Aubance, autorité organisatrice de l'enquête. Etaient présents, outre le Commissaire enquêteur, Monsieur Anthony Rabin DGS de Brissac Loire Aubance chargé (notamment) du projet de PLU et Monsieur Jérôme Acher-Dubois, responsable assainissement de la communauté de communes Loire Layon Aubance et chargé notamment du zonage assainissement sur la commune de Brissac Loire Aubance.

Messieurs Rabin et Acher-Dubois présentent succinctement les projets PLU et zonage d'assainissement. Cette réunion a permis également de mettre au point les modalités pratiques de l'enquête et d'arrêter d'un commun accord son calendrier. L'enquête se déroulera du 30 mai 2023 à 9 h au 30 juin 2023 à 17 h.

Le dossier de l'enquête (provisoire) PLU a été remis au Commissaire enquêteur, mais sans les avis des PPA (Personnes publique associées) qui doivent intervenir fin avril, sauf la MRAe pour la partie assainissement (le 23 mai 2023).

Les avis formulés par les PPA ont été expédiés au Commissaire enquêteur par e-mail et intégrés au dossier provisoire au fur et à mesure de leur arrivée à la mairie. Le dossier complet sous format clé-USB lui a été remis par la suite.

La partie assainissement du dossier a été expédiée par courrier, et par e-mail, au Commissaire enquêteur le 5 avril 2023, sans l'avis – cas par cas- de la MRAe qui devait intervenir en principe le 23 mai 2023 au plus tard (dans les 2 mois).

Remarque : cet avis a été signé le 30 mai 2023, jour de l'ouverture de l'enquête. La demande d'avis, expédiée le 23 mars, n'a cependant été réceptionnée par la MRAe que le 30 mars. Donc le délai de deux mois (30 mai) peut être accepté. Le Commissaire enquêteur a immédiatement fait ajouter cet avis de la MRAe, qui dispense la procédure d'une évaluation environnementale, aux dossiers d'enquêtes papiers et numériques.

La commune de Brissac Loire Aubance est également chargée de procéder à l'insertion de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux au moins 15 jours avant le 30 mai 2023, et dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête (le Courrier de l'Ouest et Ouest-France).

Cet avis sera également affiché, au format réglementaire A2, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans les mêmes conditions de durée et de délais, par la mairie de Brissac Loire Aubance, dans les mairies déléguées et sur leurs panneaux d'affichage ainsi que dans des lieux choisis de chacune de ces communes : places, routes passantes, OAP importantes. Monsieur Rabin expédiera au Commissaire enquêteur des cartes des communes avec des propositions d'emplacement des affichages (cela a été fait une semaine après la réunion).

Les dates des permanences du Commissaire enquêteur en mairie ont été fixées d'un commun accord en tenant compte notamment des heures d'ouverture des mairies. Seules 4 communes déléguées sur les 10 que comporte la commune nouvelle sont ouvertes au public. La première permanence se tiendra le jour d'ouverture de l'enquête, et la dernière le jour de la clôture :

- Brissac-Quincé : mardi 30 mai 9 h à 12 h (1^{er} jour d'enquête)
- Vauchrézien : mardi 6 juin de 9 h à 12 h
- Brissac-Quincé : jeudi 15 juin de 9 h à 12 h
- Coutures : jeudi 22 juin de 9 h à 12 h
- St Rémy la Varenne : mercredi 28 juin de 9h à 12h
- Brissac-Quincé : vendredi 30 juin 14 h à 17 h (clôture)

b) Arrêté d'ouverture d'enquête. La question de sa forme s'est posée, dans la mesure où il s'agit d'une enquête publique unique regroupant 2 enquêtes publiques : une concernant le PLU et l'autre le nouveau zonage d'assainissement, la zone territoriale étant identique pour les 2 (la commune nouvelle). Cette possibilité d'enquête publique unique est prévue par l'article L123-6 du Code de l'environnement.

Plutôt que de publier un arrêté d'ouverture d'enquête signé par les 2 maîtres d'ouvrage il a été décidé, pour une meilleure compréhension du public, une meilleure facilité d'organisation et pour plus de sécurité juridique que le Président de la Communauté de commune Loire Layon Aubance désigne par arrêté la Maire de Brissac Loire Aubance en tant qu'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique unique.

c) Les paraphes des pièces des dossiers PLU qui seront mis à disposition du public ont été effectués par le Commissaire enquêteur au préalable à la mairie de Brissac le 15 mai 2023. De même l'ouverture et le paraphe des registres d'enquête ont été faits par le Commissaire enquêteur à la mairie à la même date. Le paraphe des éléments du dossier relatif au zonage d'assainissement des eaux usées a été effectué le 26 mai (à l'exception de l'avis MRAe arrivé le 30 mai et paraphé et intégré aux dossiers le 31 mai).

Un dossier complet a également été remis au Commissaire enquêteur à cette date, sous forme de clé USB.

Le 15 mai après-midi une visite de toutes les communes déléguées ainsi que des lieux importants concernés par le PLU est effectuée par le Commissaire sous la conduite de Mr Rabin (DGS de Brissac Loire Aubance). Sont notamment visitées les futures OAP, ainsi que les ZAC. Les difficultés et les problèmes qui pourraient être soulevés lors de l'enquête concernant ces différents lieux sont évoqués et le Commissaire enquêteur a ainsi pu en mesurer l'ampleur, notamment à la vision du contexte géographique et environnemental.

En même temps il est procédé à une vérification de tous les affichages sur les différents lieux où ils ont été apposés. En effet l'affichage a été mis en place 3 jours auparavant (le 12 mai 2023, donc plus de 15 jours avant le début de l'enquête).

2) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans problème particulier du mardi 30 mai 2023 à 9 h00 au vendredi 30 juin 2023 à 17 h00, conformément à l'arrêté n°A2023-05-03-01 du 03 mai 2023 de la Maire de Brissac Loire Aubance.

a) Publicité légale

Les affichages des avis d'enquête dans les 10 mairies concernées ont été effectués dans les conditions réglementaires, sur les panneaux d'affichage dédiés à l'extérieur ou sur des panneaux bien visibles devant les mairies ou sur les portes d'entrées des mairies. (cf le certificat d'affichage en annexe du présent rapport). Des affiches jaunes au format A2 ont été également disposées sur les places et aux carrefours de certaines communes ainsi qu'au niveau des OAP. Le Commissaire enquêteur accompagné de Monsieur Rabin (DGS de Brissac) a vérifié le 15 mai 2023 tous les affichages. Le Commissaire enquêteur a vérifié que l'affichage était toujours en place lors de chaque permanence dans les mairies.

Par ailleurs la mairie de Brissac Loire Aubance a fait procéder à des constats par huissier de tous les affichages : les 26 mai 2023, 13 juin 2023 et 30 juin 2023 l'huissier a pu constater que tous les affichages étaient bien en place.

Les avis sont parus dans la presse locale à la rubrique « avis administratifs » : le Courrier de l'Ouest du 12 mai 2023 et Ouest France des 13-14 mai 2023, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Ensuite parution le 3 juin 2023 pour le Courrier de l'Ouest et le 5 juin 2023 pour Ouest France, donc dans les 8 jours du début de l'enquête publique.

b) Communication sur l'enquête

La commune de Brissac Loire Aubance a prévu de communiquer sur l'enquête publique notamment par la revue de la commune « C'Pages ». Par ailleurs la communication concernant l'enquête publique a été faite sur le site internet de la commune, qui donne depuis le début des informations sur le PLU et ses différents stades d'avancements.

Il convient de préciser que par ailleurs la concertation préalable avec le public sur le projet de PLU a été large avec de nombreuses rencontres et réunions : notamment sur le PADD, avec les exploitants agricoles, sur le zonage et également des rencontres individuelles (voir dossier dans la Pièce n°1 Bilan de la concertation, avec également de nombreux articles de la presse locale : Courrier de l'Ouest et Ouest France).

Observation du Commissaire enquêteur (CE) : le CE estime que la communication liée à cette enquête a été bien développée.

c) Déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, le Commissaire enquêteur disposant de la salle du conseil dans chacune des mairies, grande salle permettant de déplier sur les tables les cartes des communes que le public souhaitait consulter. Le public, nombreux, disposait d'un lieu d'attente, ce qui a permis de recevoir les personnes chacune leur tour. Celles-ci ont donc pu s'exprimer librement en toute discrétion devant le Commissaire enquêteur.

Les dossiers, registres papiers et numériques (et adresse de messagerie) ont été mis à la disposition du public à partir du mardi 30 mai 2023 9 h00 jour de l'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la clôture de l'enquête le vendredi 30 juin 2023 17 h 00.

- 1^{ère} Permanence le 30 mai 2023 à la mairie Brissac-Quincé (jour de l'ouverture de l'enquête)

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h 00. Pas d'incident. Affichage en place. A

l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Visite de courtoisie de Madame le maire avant l'ouverture.

12 visites : 8 observations écrites, 3 demandes d'informations, 1 dépôt de courrier (annexé au registre).

- 2^{ème} Permanence le 06 juin 2023 à Vauchrézien

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h00. Pas d'incident. Affichage en place. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Visite de courtoisie de Monsieur le Maire délégué.

14 visites : 13 observations écrites, 1 courrier (annexé au registre) + (3 observations ont été écrites quelques jours plus tard, hors permanence)

- 3^{ème} Permanence le 15 juin 2023 à Brissac-Quincé.

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h 00. Affichage en place. Pas d'incident. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

11 visites, 9 observations écrites, 2 demandes d'informations.

- 4^{ème} Permanence le 22 juin 2023 à Coutures.

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h 00. Affichage en place. Pas d'incident. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre.

13 visites, 11 observations écrites, 1 demande d'information, 1 ne concerne pas le PLU.

- 5^{ème} Permanence le 28 juin 2023 à St Rémy La Varenne.

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h 00. Affichage en place. Pas d'incident. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Visite de courtoisie de Madame le Maire délégué.

11 visites, 8 observations écrites, 2 demandes d'information, 3 documents remis annexés au registre (2 courriers, une enquête avec 25 signatures)

- 6^{ème} Permanence le 30 juin 2023 à Brissac-Quincé.

Ouverture à 14 heures. Clôture à 17 h 30. Affichage en place. Pas d'incident. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Clôture du registre et clôture de l'enquête.

11 visites, 11 observations écrites et 4 documents remis (annexés au registre).

d) Mise à disposition du dossier par voie électronique

Le dossier a été consultable sur le site internet de la commune de Brissac Loire Aubance rubrique urbanisme et sur un poste informatique dédié à l'accueil de la commune. Ce dossier consultable était identique au dossier papier, sauf le premier jour où le Commissaire enquêteur a constaté qu'il manquait le dossier « Actualisation du zonage d'assainissement ». Cela a été rectifié dans les meilleurs délais.

Le dossier sous format électronique a été consulté **235 fois** pendant le mois de juin (période de l'enquête publique).

Par ailleurs une adresse mail dédiée (enquetep.lu@brissacloireaubance.fr) a été ouverte du 30 mai 2023 au 30 juin 2023 pour les remarques du public par e-mail.

f) Clôture de l'enquête (clôture de la partie publique)

Comme il était prévu dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la clôture a été effectuée le vendredi 30 juin 2023 par le Commissaire enquêteur qui a emporté un dossier complet et les registres de Brissac-Quincé, Coutures, St Rémy la Varenne et Vauchrézien qu'il a clôturés. Les certificats d'affichage des maires, regroupés en un seul document, lui ont été fournis le même jour.

Par ailleurs l'adresse e-mail dédiée a été fermée à 17 heures conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Observations et propositions du public.

Pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, le Commissaire enquêteur a dénombré **85** visites durant les permanences et a recueilli au total **109** observations réparties de la manière suivante : **70** observations aux registres, 0 observations orales, **27** courriels, **12** courriers.

Ces **109** observations ont abouti à **89** questions nécessitant réponse de la commune (voir plus loin la partie D).

Les questions émanent pour la plupart des propriétaires et portent pour beaucoup sur le changement de zonage de leur(s) parcelle(s) qui de constructible devient non constructible dans le nouveau PLU, alors que certains propriétaires ont un projet de construction bien avancé.

Dans de nombreux cas ces parcelles se situent dans des hameaux et constituent des « dents creuses » et sont souvent inexploitable par un agriculteur. Le risque est qu'elles deviennent à terme des friches. On rencontre également des propriétaires de parcelles de plus de 1000m² devenues inconstructibles alors qu'ils ont pour projet de la diviser en 2 pour construire une 2^{ème} maison.

D'autres questions concernent des agriculteurs dont le nouveau PLU les prive d'une partie de la surface de leur exploitation. Enfin des questions plus générales sur des projets concernant des places ou des terrains publics qui deviennent constructibles.

Le Zonage d'assainissement n'a intéressé quasiment personne (aucune observation du public).

D) ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNE DE BRISSAC LOIRE AUBANCE ET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LOIRE LAYON AUBACE (RESPONSABLES DE PROJETS) avec commentaires éventuels du Commissaire enquêteur

Préambule

I - Les observations relatives au PLU

- les observations du public
- les questions des PPA
- les questions du Commissaire enquêteur

II- Les questions relatives au zonage d'assainissement des eaux usées

III- Les questions relatives à l'abrogation des cartes communales des communes déléguées de Chemellier et Luigné

Préambule :

En application du Code de l'environnement, le 10 juillet 2023, le Commissaire enquêteur a porté à la connaissance de la Commune de Brissac Loire Aubance, dans un procès-verbal de synthèse, les observations du public complétées par celles des PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi que celles du Commissaire enquêteur. Les questions relatives au zonage d'assainissement ont été communiquées en même temps au représentant de la Communauté de communes Loire Layon Aubance, qui était présent.

Conformément à la réglementation, le Commissaire enquêteur a pris connaissance dans le délai de 15 jours du « mémoire » de la Commune et de la Communauté de Communes apportant les réponses, remarques ou engagements à chacune des observations ou questions numérotées et figurant ci-après

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans problème particulier du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023, conformément à l'arrêté municipal n° A2023-05-03-01 de la maire de Brissac Loire Aubance du 5 mars 2023.

Pas d'incident proprement dit, mais juste à signaler qu'après l'ouverture de l'enquête le Commissaire enquêteur a constaté qu'il manquait au dossier d'enquête numérique sur le site internet de la mairie le dossier « Zonage assainissement et étude cas par cas ». Cet oubli a été réparé dans les meilleurs délais. De même la décision après examen cas par cas de l'Autorité environnementale (MRAe) du 30 mai 2023 parvenue le même jour a été ajoutée rapidement à tous les dossiers.

La numérotation des questions est continue, de sorte que chaque question ait un seul numéro quelle que soit son origine, public, PPA (Personne publique associée) ou Commissaire enquêteur.

En conséquence le numéro attribué ici pour chaque question du public peut être différent du numéro des registres.

I – Synthèse des observations relatives au PLU (avec réponse de la Commune et commentaire éventuel du Commissaire enquêteur)

Rappel : pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, le Commissaire enquêteur a dénombré **85** visites durant les permanences et a recueilli au total **109** observations réparties de la manière suivante : **70** observations aux registres (15 visites sans observation), **27** courriels, **12** courriers

Ces **109** observations aboutissent à **81** questions nécessitant réponse de la commune. En effet le Commissaire enquêteur a dénombré 22 doublons (personnes venant à une permanence et expédiant ensuite un courrier ou un e-mail sur le même sujet), les autres sont indiquées pour information ou prise en compte par la commune.

Elles sont classées par registres des communes dans lesquelles elles ont été consignées, même si elles peuvent parfois concerner une autre commune (A)

Les observations par courrier et internet figurent au B.

Les 7 permanences ont eu lieu comme prévu : le mardi 30 mai 2023 de 9 h à 12 h à la mairie de Brissac-Quincé, jour de l'ouverture de l'enquête publique, le mardi 6 juin 2023 de 9 h à 12 h à la mairie déléguée de Vauchrézien, le jeudi 15 juin 2023 de 9 h à 12 h à la mairie de Brissac-Quincé, le jeudi 22 juin 2023 de 9 h à 12 h à la mairie déléguée de Coutures, le mercredi 28 juin 2023 de 9 h à 12 h à la mairie déléguée de St Rémy La Varenne et le vendredi 30 juin 2023 de 14 h à 17 h à la mairie de Brissac-Quincé, jour de clôture de l'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, malgré la grande affluence. Un grand nombre de questions portant sur les parcelles, il a fallu déplier les cartes, qui ne sont pas d'un maniement facile pour le public. La présence du Commissaire enquêteur a grandement aidé aux recherches.

Les dossiers, registres papiers et numériques (et adresse de messagerie) ont été mis à la disposition du public à partir du mardi 30 mai 2023 9 h00 jour de l'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la clôture de l'enquête le vendredi 30 juin 2023 17 h 00.

Les thèmes principaux (voir point f de la partie précédente) : changement de zonage de parcelle, « dents creuses » souvent inexploitable, agriculteurs dont le nouveau PLU les prive d'une partie de la surface de leur exploitation, questions générales sur des projets concernant des places ou des terrains publics qui deviennent constructibles.

Le Zonage d'assainissement n'a suscité aucune observation du public.

De nombreux cas étant différents, le Commissaire enquêteur souhaite une réponse personnalisée à chaque observation.

Ne figure ici qu'un condensé de chacune des observations appelant réponse de la commune. Les documents complets sont en annexe (PV de synthèse). Afin de faciliter la lecture, les numéros des observations figurant ci-après sont ceux qui figurent dans l'annexe.

A) Les observations du public dans les registres

Brissac-Quincé (le 30 mai 2023)

1) Monsieur Bruno Dumont- **St Saturnin**. Parcelle A3323 (environ 680m2)
Parcelle constructible (dans l'ancien PLU), dans le nouveau PLU sera agricole (A). Le terrain est borné, clôturé et un compromis de vente a été signé le 7 mars 2023 avec un acheteur.

Réponse de la commune :

Cette parcelle est considérée comme une extension et se situe à proximité d'une zone AV. Donc la commune maintient son projet de zonage en A.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

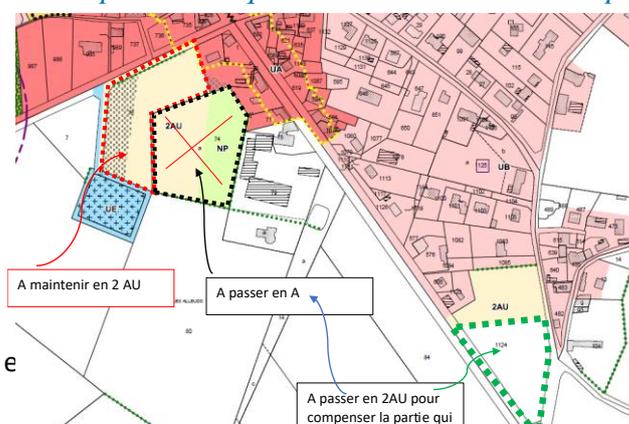
Le CE trouve un peu sévère la position de la commune, même si elle logique au regard du PADD et du nouveau PLU.

2) Mesdames Francine Gaudereau et Christine Guichet (indivision Pichon). **Les Alleuds**
Parcelle B 1124 (8883 m2). Cette parcelle était constructible en totalité jusqu'en 2007 puis est devenue inconstructible dans le PLU en vigueur actuellement.

Dans le projet de PLU la parcelle est en partie 2AU, mais souhaiterait qu'elle devienne entièrement 1AU. (Venues également le 30 juin à Brissac n° 32)

Réponse de la commune :

Dans le cadre des échanges avec la chambre d'agriculture, celle-ci souhaiterait un échange entre les parcelles 2AU situées près du cimetière et les reporter sur le terrain de l'indivision PICHON. Il est donc proposé que l'ensemble de la parcelle B1124 passe en 2AU. Le terrain serait donc couvert totalement par une possibilité de constructibilité MAIS en 2AU, nécessitant une délibération pour débloquent la constructibilité et le passage en 1AU.



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cette réponse de la commune peut donner satisfaction puisque tout le terrain devient constructible, bien que cela soit en 2AU et non 1AU (donc pas constructible dans l'immédiat)

3) Monsieur Jack Dufour. Vauchrézien. Hameau de Roustellerie. Parcelle 35. Dépose un courrier avec plan. A également expédié un courrier. Sera examiné plus loin.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte. Effectivement plus de construction autorisée dans les hameaux

4) Monsieur Rabin Bernard. St Saturnin. Parcelle en A n°175 Veut poser un hangar mais a déjà eu un refus de la mairie. Dans le projet de PLU elle reste en A (agricole). Invité à revoir avec la mairie.

Réponse de la commune :

Cette demande porte sur le volet urbanisme et ne concerne pas le PLU.

5) Madame Lefrère. Vauchrézien. Parcelles 109 et 37. Constate que la parcelle 109 devient 1AU, ce qui la satisfait mais que la 37 devient en partie non constructible. Veut savoir pourquoi.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Comme évoqué sur une autre réponse, les personnes situées en limite de zones constructibles se sentent effectivement lésées, mais il est bien nécessaire de déterminer une limite. De plus, pas besoin d'étalement urbain pour la commune déléguée qui dispose de zones constructibles en nombre suffisant.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte.

6) Monsieur Alain Savary. St Saturnin. A constaté des erreurs matérielles dans le projet de PLU : des haies à préserver qui ne le seraient pas et des mentions de boisement qui sont des prairies. A expédié un mail pour le détail.

Réponse de la commune :

Les haies identifiées entre les parcelles 262 et 265, ainsi que celle situées entre le 281 et 282 peuvent être effectivement supprimées de la liste des haies à préserver. L'Espace Boisé Classé sera enlevé sur la parcelle 287. La parcelle 158 restera néanmoins identifiée en espace boisé.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note des modifications qui paraissent évidentes au regard des photos fournies, mais s'étonne que la parcelle 158 reste espace boisée. Cependant Mr Savary devrait être satisfait.

7) Monsieur Dizier. St Rémy la Varenne. Possède plusieurs parcelles dont la n° 30 avec un manoir. Sur la parcelle 55 – ruine d'un séchoir à tabac- a installé en 2021 64 m² de panneaux solaires (de moins de 1,80 m) sans autorisation nécessaire. Déclare que depuis le 01/01/2022 ces installations sont soumises à autorisation, qu'il n'a pas. Enedis refuse donc de lui racheter le surplus de production.

Demande que cette parcelle ne soit pas en A (agricole), ce qui interdirait le photovoltaïque et que la mairie revoie sa position en lui donnant les autorisations nécessaires pour son installation au regard du développement des énergies renouvelables et solaires.

Réponse de la commune :

Le PLU actuel ne permet pas l'installation en zone A de panneaux photovoltaïques. En cours de réflexion pour réglementer en zone A ces installations et envisager leur possibilité d'implantation avec une limitation (en surface, 60 m² ? en puissance, 3kw ?). A préciser.

De même, il conviendra de profiter de cette modification pour proposer également l'autorisation d'implantation de serres en zone A, aux abords des constructions uniquement, comme les annexes, et de la même manière en limitant en surface (ex : 100 m² maximum).

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE souhaiterait qu'une solution – réglementaire - soit trouvée afin de favoriser ces initiatives concernant les énergies renouvelables et notamment le photovoltaïque.

8) Mr et Me Paillocher. Vauchrézien. Parcelles 90, 90 b et 91 – en face du château de Brissac- sont devenues constructibles (zone UB). Ce qui les satisfait. Sont informés que des contraintes architecturales résulteront de la proximité du château.

9) Madame Baudry. Brissac-Quincé. Est étonnée que la mare sur sa parcelle n° 705 ne figure plus dans le nouveau PLU alors qu'elle figurait dans l'ancien. Demande qu'elle soit réintégrée afin qu'elle soit protégée au nom de la biodiversité

Réponse de la commune :

L'absence de mare identifiée sur le plan est probablement liée à une contrainte technique de superposition de « couches » graphique. Il va être étudié la possibilité de faire réapparaître cette mare sur le plan du PLU. Mais il est bien noté son existence.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

10) Madame Fruchard-Caroux (Charcé Saint Ellier) Parcelle 110. Venue constater qu'il n'y a pas de changement avec le nouveau PLU (non constructible)

Venue également à la permanence du 15/06 (cf n°20)

11) Monsieur Ogereau Jean-Marc (Brissac-Quincé). Venu constater que sa parcelle (788) était toujours constructible. Donc est satisfait.

12) Monsieur Franck Hardouineau. Les Alleuds.

Exploitant agricole. Vient pour sa parcelle n° 210 qui dans le nouveau PLU devient zonage 2AUe qui devrait en principe avec d'autres parcelles être transformées en terrain de sport. Se déclare surpris car en juin 2022 elle n'était pas concernée par ce zonage. Des problèmes vont se poser :

- 2 bâtiments utilisés pour son activité sur cette parcelle ne pourront plus être utilisés

- l'accès au terrain de sport se fera par cette parcelle. Or c'est au milieu des habitations dont la sienne, et ses clients de la vente directe de légumes auront des difficultés pour accéder à son point de vente.

CE : Son cas est évoqué en haut de la page 5 de l'avis de la Chambre d'agriculture, qui demande par ailleurs la suppression de cette zone 2AUe pour préserver l'exploitation et dans la mesure où il existe déjà un stade en centre-bourg.

Réponse de la commune :

Proposition de M. HARDOUINEAU mal interprétée graphiquement lors de sa visite à l'occasion des rencontres individuelles de juin 2022. La parcelle 210 sera donc bien rebasculée en zone A et la parcelle 96 liant l'école au futur site sera bien maintenue en zone 2AUe.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse qui devrait satisfaire Mr Hardouineau.

Brissac-Quincé (le 15 juin 2023)

13) Messieurs Vincent Martin et Quentin Trieule. Luigné. Moulin du Caquin. Parcelle ZM 75.

Moulin cavier de 1750 avec la base (maçonnerie conique) mais sans la « hucherolle » (cabane en bois et les ailes).

Projet de redonner vie à l'ensemble, la toiture de la maison du meunier a été refaite. Le projet était bien avancé mais interrompu avec la crise sanitaire : vente de 5 terrains dont le bénéficiaire servira à rénover le moulin (et également reprendre l'exploitation agricole).

La parcelle (environ 5000m²) était constructible (U) dans l'ancienne réglementation (carte communale) et devient A dans le projet de PLU.

Donc la vente des terrains -pour construire- ne devenant plus possible toute l'opération tombe...

En examinant le plan ils ne comprennent pas pourquoi l'enveloppe urbaine (déterminée par le SCoT) s'arrête à la limite de la parcelle alors qu'il y a encore des constructions au-delà. Cette parcelle 75 constitue donc une dent creuse.

Si le projet de PLU reste en l'état le projet de rénover le moulin cavier ne se fera pas.

CE : A rapprocher du cas La Baronnerie (entrée nord de Luigné) dont la Chambre d'agriculture demande de ne pas mettre en constructible des parcelles utiles à un agriculteur (échanges de zone ?). Voir également Mr Davy Terrain en IAU sur lequel il ne veut pas construire

Réponse de la commune :

La commune confirme son positionnement quant au maintien de cette zone en sortie de bourg en A. En effet, comme pour l'ensemble du territoire, la commune souhaite limiter les extensions urbaines. C'est sa ligne de conduite générale et pour le cas présent, malgré la proximité en distance du centre bourg, cela reste considéré comme de l'extension. Par ailleurs, le lotissement réalisé un peu plus haut est lié à l'historique, donc la parcelle de M. TRIEULE n'est pas à considérer comme une dent creuse.

Concernant l'un des justificatifs évoqués pour rendre constructible cette parcelle, la commune ne peut lier la motivation d'un équilibre financier d'une opération par une réponse d'urbanisme. Cet argument, bien que louable pour la sauvegarde d'un patrimoine, ne peut entrer en considération.

La proposition de rapprocher ce cas de celui de la zone 1Au du centre bourg et d'inverser les deux zones constructibles en enlevant le 1Au et en déplaçant une zone constructible sur ces parcelles de M. TRIEULE n'est pas non plus retenue. La zone 1Au du centre bourg sera maintenue.

Enfin, la proximité de la salle des fêtes et d'une zone Av n'engage pas à rendre constructible une telle zone.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE constate que la commune applique la réglementation : pas de construction en zone A et limitation de l'enveloppe urbaine. Cependant il estime sévère cette position bien qu'il comprenne « qu'on ne peut lier la motivation d'un équilibre financier d'une opération à une réponse d'urbanisme ». En effet si l'on regarde le plan de la commune de Luigné on constate que la délimitation de l'enveloppe urbaine est surprenante : la parcelle 75 en cause est bien plus proche de l'école et du centre bourg que d'autres terrains qui figurent dans cette enveloppe. Ce point ne pourrait-il être revu lors de la révision du SCoT qui est en cours ? Cela faciliterait par ailleurs la possibilité d'échange de zone constructible.

J'ajouterai que si rien ne peut aboutir, il conviendrait que la commune de Brissac Loire Aubance facilite (ou entreprenne) des démarches afin que des subventions soient obtenues pour que le projet puisse continuer (mais là nous sommes en dehors de l'enquête PLU...)

14) Monsieur Alexandre Fauque. Parcelle 351 à **Brissac-Quincé**, de 2657 m² sur laquelle il habite. Souhaite en vendre au moins la moitié, mais est non constructible. Les ¾ du terrain avancent dans la partie constructible, constituant une dent creuse. Demande que cette partie-là devienne constructible.

Réponse de la commune :

Maintien du positionnement de la commune considérant un problème de servitude de réseaux et de zonage assainissement.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte.

15) Monsieur Letrange Yohann à **Luigné** parcelles n° 795-797 et 711. Constate que les parcelles 795 et 797 deviennent constructibles (UB) et est donc satisfait. Par contre la parcelle n°711 est constructible sur le dossier en ligne dit-il, alors que sur les plans papiers (vérifié dans la salle de permanence) elle ne l'est pas. A Clarifier.

Réponse de la commune :

Cette parcelle a été déclassée en zone Np car concernée par une cavité officiellement identifiée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte.

16) Pour indivision Lourson, Madame Fleuri-Lourson. Parcelle 123 à **Vauchrézien**. Celle-ci est située dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Était constructible jusqu'en 2014, mais sera en A dans le nouveau PLU. Actuellement c'est une friche et dans le PADD (page 29) elle est identifiée comme une dent creuse, donc pour Madame Fleuri-Lourson incohérence des documents. Demande que ce cette parcelle devienne constructible.

Après recherches, le plan des communes montré au Commissaire enquêteur ne figure plus dans le PADD définitif. C'est un document daté de 2019 fourni lors d'une réunion d'information préalable au PLU.

Cependant au regard du plan de la commune cette parcelle est bien une « dent creuse ».

Réponse de la commune :

Dossier déjà étudié et la commune maintient son positionnement en identifiant la parcelle en zone A. Tout d'abord, le SCOT actuellement en cours de révision et bien que de rang supérieur au PLU, n'identifie pas à la parcelle les zones à construire. Il définit une enveloppe, et la commune peut être plus restrictive par rapport aux délimitations proposées.

Par ailleurs, comme pour beaucoup d'autres parcelles, le potentiel de développement en centre bourg a été identifié dans l'hyper centre donc cette parcelle viendrait agrandir le potentiel de constructibilité de la commune qui doit contenir pour le moment son développement en centre bourg. Le nombre de parcelles constructibles répond aux ambitions du nombre de logements à réaliser sur Vauchrétien. Comme pour beaucoup d'autres demandes, il est nécessaire de prendre conscience qu'une limite doit à chaque fois être donnée dans les zones constructibles et les personnes qui détiennent des parcelles sur les extrémités de zone constructibles se sentent à chaque fois lésées. Mais il est nécessaire de mettre une limite. Par ailleurs, concernant les documents de travail évoqués, nous ne savons pas de quels documents il s'agit (soit une photographie d'un power point lors d'une réunion publique, ou un document de travail interne ayant été diffusé), mais quoi qu'il en soit, un document de travail reste évolutif et le PLU a été élaboré sur 5 ans, donc cela implique de nécessaires évolutions, modifications de certains zonages tout au long de l'élaboration. En l'occurrence, pour cette parcelle, depuis le départ du travail plus fin de terrain, cette parcelle a toujours été envisagée en zone A. si d'autres documents présentent le contraire, il ne doit s'agir que de documents avec des patatoïdes ou autres cartes globales qui ne présentent pas à la parcelle les niveaux de constructibilité. Et encore moins à l'étape du Projet d'Aménagement et de Développement Durables où le travail fin de règlement graphique à la parcelle n'a pas encore démarré.

Quoi qu'il en soit, la commune maintient son zonage actuel.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte de cette réponse détaillée et circonstanciée.

17) Madame et Monsieur Louvet. Saint Saturnin. Voisins du projet de Lotissement des Petits Grands-Champs (OAP 1 de St Saturnin). Sont inquiets sur plusieurs points :

- rien n'est prévu pour l'assainissement des eaux pluviales. Comment se fera l'écoulement des eaux en cas d'orage notamment. Leur maison est située en contrebas.

- la distribution en eau potable, qui vient d'être renouvelée, n'est pas dimensionnée pour les besoins du futur lotissement, notamment pour l'incendie.

- les problèmes de circulation, qui sera très difficile, sont éludés et le front bâti proposé est inacceptable d'un point de vue pratique et esthétique.

Ils souhaitent une concertation des riverains et des habitants de la commune avant toute finalisation du projet.

Réponse de la commune :

Le PLU est un document de planification, pas un document opérationnel. Par conséquent, tous les schémas techniques à envisager sur site concernant l'écoulement des eaux et les dimensionnements de réseaux le seront lors de l'étude de faisabilité du lotissement. A ce jour, aucun plan ni projet précis n'est prévu sur cette zone, en dehors des indications de l'OAP. Les réponses seront donc apportées lors de la présentation du projet de lotissement, prévu en concertation publique que la commune a bien prévu.

Il est précisé au passage que la dénomination des Petits Grands Champs va être modifiée dans l'OAP pour le nom de « Clos Noir », historiquement plus parlant pour l'ensemble des habitants.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note du changement de dénomination du lotissement et qu'une concertation publique aura bien lieu avant finalisation du projet, apportant notamment les réponses aux questions posées.

18) Monsieur Brisebourg Richard. Chemellier parcelle 118. Constate que sa parcelle devient constructible aux $\frac{3}{4}$ ce qui le satisfait.

19) Indivision consort Thibault (4 personnes présentes). **Chemellier**. Propriétaires des terrains de l'OAP Chemellier 2. Parcelles 460-222-190. Sont inquiets car un promoteur s'est déjà désisté pour l'opération d'ensemble, difficile à réaliser disent-ils. Demandent de pouvoir vendre le terrain à la parcelle, ce qui sera plus facile. Souhaitent également demander une modification de l'accès de la parcelle 191 à la parcelle 188 dont ils sont également propriétaires, en échangeant une partie de terrain (*cette dernière demande ne semble pas concerner l'enquête PLU*).

Réponse de la commune :

La commune propose le passage en 2AU de cette zone, enlevant de fait les contraintes de l'OAP qui n'aura plus lieu d'être. Néanmoins, cela signifie que les terrains ne sont plus constructibles pour le moment, sans une modification du PLU pour passer en IAU.

Par ailleurs, le passage en zonage 2AU correspond à une demande de l'Etat par rapport aux capacités épuratoires de la commune de Chemellier qui doit limiter pour le moment ses réalisations urbaines le temps que la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, compétente en assainissement, réalise les travaux de conformité de son assainissement. Une partie seulement de développement IAU sera possible sur Chemellier pour le moment.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

La commune propose que pour pouvoir vendre à la parcelle les terrains en cause il convient de supprimer l'OAP 2 de Chemellier. Cela pourrait satisfaire l'indivision Thibault, sauf que la constructibilité des terrains ne sera pas immédiate (passage en 2AU et non en IAU). Mais de toute façon il apparaît qu'une partie des projets d'urbanisation seraient pour l'instant suspendus pour des problèmes d'assainissement (au regard du PPI – Plan Programme d'Investissement- les travaux en matière d'assainissement sont programmés pour 2025).

20) Madame Fruchard-Caroux. Se renseigne sur la ZAC du Clos St Nicolas à Brissac-Quincé. Par ailleurs signale qu'elle est venue se renseigner pour la parcelle 110 à **Charcé** à la permanence du 30 mai 2023 qui est non constructible (cf observation n° 10). A oublié de dire qu'elle souhaite qu'elle devienne constructible car pour elle c'est une dent creuse.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

21) Monsieur Hardouineau Christian. **Les Alleuds**. Parcelle 210. Père de Monsieur Hardouineau Franck venu à la permanence du 30 mai (observation n°12).

Monsieur Hardouineau Christian appuie et complète la demande de son fils dont l'exploitation va être sérieusement impactée. Demande de pouvoir reconstruire à côté les bâtiments qui vont être démolis (2 hangars) ou bien qu'un autre site soit proposé.

Sinon le point de vente direct de fruits et légumes risque d'être fermé (10 emplois impactés).

Réponse de la commune :

Cf réponse 12

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir Réponse n° 12 qui donne satisfaction.

22) Monsieur Legond Bruno. **Charcé**. Lieu-dit La Bassinière. Parcelles 140-142. Venu constater que son terrain acheté avec son voisin est toujours non-constructible, alors qu'il aurait souhaité en vendre une partie pour construction.

23) Monsieur Mathieu Plessis. Vauchrézien. Parcelles 115, 35 et 88. En face du château de Brissac, proche des caves de la Loire et tout à côté du groupe scolaire St Vincent. Problème avec la parcelle 35 dont une petite partie devient UE rattachée à l'école. N'est pas d'accord avec ce zonage car il ne pourrait plus accéder à sa maison. Pense qu'il s'agit d'une erreur.

Réponse de la commune :

Le zonage UE de la parcelle n'a pas vocation à accueillir de la construction. Cette parcelle a plutôt été identifiée dans ce sens par rapport à la desserte piéton de l'établissement scolaire.

En aucun cas la commune ne peut bloquer la desserte d'une maison.

La commune maintient le zonage UE sur cette parcelle, au regard de l'intérêt public de desserte de l'école mais confirme que l'accès sera bien évidemment maintenu pour le terrain de M. PLESSIS.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Réponse qui doit rassurer Mr Plessis.

Brissac-Quincé (le 30 juin 2023)

24) Mr et Mme Robert. Brissac-Quincé. La Belle Etoile. Parcelles 96-94 ou 95 (anciennement 1041-1044). Etaient inconstructibles et le restent dans le nouveau PLU (zone Av). Demandent qu'elles deviennent constructibles. De plus des bâtiments autour sont habités.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

25) Mme Denion Sylvie (pour indivision Denion-Jarnoux) Vauchrézien. Parcelle 59. N'est pas constructible alors que dans le bourg et entourée de maisons. Demande qu'elle devienne constructible.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Comme évoqué sur une autre réponse, les personnes situées en limite de zones constructibles se sentent effectivement lésées, mais il est bien nécessaire de déterminer une limite. De plus, pas besoin d'étalement urbain pour la commune déléguée qui dispose de zones constructibles en nombre suffisant.

La commune maintient le zonage A de cette parcelle 59.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

26) Mr et Mme Raguin. St Rémy. Hameau de Chauvigné. Parcelle 317. Possède un certificat d'urbanisme (CU) du 19/10/2022 valable 3 ans pour la moitié de la parcelle (1700m²). Demande que l'autre moitié de la parcelle devienne constructible, pour faire construire 3 maisons.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Réponse identique 2 aux autres questions précédentes. On peut préciser que le certificat d'urbanisme sur une partie de la parcelle, ne donne pas des droits sur l'autre partie.

27) Mr et Mme Cousseau **Brissac-Quincé**. Parcelle Ac 325 Lotissement la Fontaine aux Clercs. Le chemin des sources derrière chez eux va être prolongé (piétons-vélos) jusqu'à la route de Charcé (pointillés rouges sur le plan). Qui va être autorisé circuler, qui va l'entretenir ?

De plus il conviendra de préserver la biodiversité.

Réponse de la commune :

Cet emplacement réservé participe aux cheminements doux prévus sur le territoire. Donc seront autorisés à emprunter cet espace les piétons et les cyclos. L'entretien sera à charge de la commune. La biodiversité sera bien évidemment maintenue et un aménagement simple réalisé.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

28) Monsieur Simon Cousin représentant le « Soleil du Midi », développeur de projets photovoltaïques. Concerne le projet de photovoltaïque sur le périmètre de la carrière de sable des **Alleuds**. Le projet est en phase finale et demande la modification du zonage du PLU concerné de A actuellement à Npv, plus une modification du règlement écrit afin d'éviter une modification ou une mise en conformité du PLU en 2024. Joint un document de 22 pages.

Réponse de la commune :

Pour le moment, la commune souhaite maintenir le zonage A car cette modification en zone Npy pourrait entraîner un nécessaire nouvel avis de l'Etat et d'autres contraintes administratives incompatibles avec le calendrier d'approbation du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte que cette demande arrive un peu tard, mais le PLU devra être modifié lorsque le projet sera prêt (sans doute avec l'enquête publique obligatoire qui précédera la mise en œuvre du projet, si les textes n'ont pas évolué d'ici là).

29) Mr Samuel Lusseau. **Saulgé l'Hôpital**. Parcelle 1192. Dans le centre bourg. Parcelle non agricole sur laquelle il habite (3800m²). Souhaite en vendre une partie pour construire le long de la route principale (tous les réseaux à proximité). Demande qu'elle devienne constructible, au moins dans l'alignement des autres constructions. (a également expédié un e-mail)

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires.

La commune maintient donc le zonage A de cette parcelle 1192.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

30) Mr et Mme Boussard. **Coutures**. Chemin des Closiers. Parcelle 158 sur laquelle figure un ancien bâtiment d'artisan (Bureaux et stockage). N'est pas constructible dans le nouveau PLU. Avaient trouvé un acheteur pour la moitié de la parcelle, mais vente refusée par la Préfecture (pas dans la partie urbanisée de la commune). Demandent que cette parcelle devienne constructible au moins en partie.

S'interrogent également sur la possibilité de transformer les locaux professionnels existants en habitation (changement de destination).

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Concernant la transformation des locaux professionnels, cela relève du droit de l'urbanisme, pas de l'enquête PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires. La commune devra par ailleurs examiner avec attention la demande éventuelle de transformation des bureaux existants en habitation.

31) Monsieur Daniel Coulon, représentant du ELLA 49 (Energie Loire Layon Aubance). Venu appuyer le projet Soleil du midi (Photovoltaïque sur la sablière des Alleuds) et le changement de zonage. Fournit un document d'une page. Voir observation n°28.

Réponse de la commune :

Même réponse que la question 28. Pour le moment, la commune souhaite maintenir le zonage A car cette modification en zone Npy pourrait entraîner un nécessaire avis de l'Etat et d'autres contraintes administratives incompatibles avec le calendrier d'approbation du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir n°28

32) Mme Guichet. **Les Alleuds.** Parcelle B1124. Déjà venue le 30 mai 2023. Dépose un document – analyse d'un avocat- pour compléter sa 1^{ère} observation (cf n°2 du registre) : le 2AU n'est pas justifié et la partie urbanisable devrait au moins être alignée sur l'urbanisme existant (cf document).

Réponse de la commune :

Même réponse que la question 2. Dans le cadre des échanges avec la chambre d'agriculture qui souhaiterait un échange de parcelles en 2AU avec celles situées près du cimetière, il est proposé que l'ensemble de la parcelle B1124 passe en 2AU. Le terrain serait donc couvert totalement par une possibilité de constructibilité MAIS en 2AU, nécessitant une délibération pour débloquer la constructibilité et le passage en 1AU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cette réponse de la commune peut donner satisfaction puisque tout le terrain devient constructible, bien que cela soit en 2AU et non en 1AU (donc pas constructible dans l'immédiat)

33) Indivision Rogeron, représentée par Mrs David et Emmanuel Rogeron. **Les Alleuds.** Le Prieuré. Parcelle 746. Est en zone urbaine, mais en parc boisé à protéger. Ne comprennent pas car très peu d'arbres (5 arbres) alors que les parcelles voisines très boisées sont en UA mais sans parc à protéger. Pensent que c'est une erreur. Demandent que la mention parc à protéger soit enlevée car souhaitent faire construire à l'avenir.

Réponse de la commune :

Bien que la parcelle concernée soit effectivement peu boisée, il est néanmoins nécessaire de maintenir un intérêt patrimonial « vert » du site, et permettre également par ce biais de préserver les abords du Prieuré situé à proximité immédiate.

Le zonage de parc boisé sera maintenu pour cette parcelle.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE comprend difficilement cette position :

- classer cette parcelle en parc boisé alors qu'il y a très peu d'arbres (5 sur une très grande surface) contrairement à certains voisins.

- préserver les abords du Prieuré pourrait se comprendre, mais la parcelle 746 est mitoyenne d'une parcelle IAU...

34) Mr Guy Poligone. Brissac-Quincé. Parcelle 45. Est en Av (vignoble) et bois à protéger (7626 M2). C'était des vignes qui ont été abandonnées et ce sont des broussailles. Proche du bourg, demande que la parcelle devienne constructible. Laisse un courrier explicatif. A également expédié un courrier identique.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Qui plus est, cette parcelle est située en zone Av.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE est d'accord avec cette position.

Coutures (22 juin 2023)

35) Monsieur Savary. **St Saturnin**. Est passé pour remettre en mains propres au Commissaire enquêteur 3 courriers adressés par e-mail et pour lesquels il n'aurait pas reçu d'AR.

Ces courriers ne sont pas annexés au registre, car ils ont bien été transmis au Commissaire enquêteur. Observations examinées plus loin dans les e-mails. Monsieur Savary précise qu'il est bien propriétaire des parcelles concernées.

36) Madame Sophie Guémas, locataire de la brasserie sur la place principale du village de **Coutures**. S'inquiète du devenir de la place et de sa brasserie qui est un local communal. Constate que la place est en zone UA. Demande s'il y aura des constructions et de quel type. Pense que ce serait dommage de la bétonner.

Réponse de la commune :

Concernant la place de Coutures, pour le moment il n'est pas prévu de programme précis concernant son développement qui se fera en concertation avec la population. Donc le type d'habitat et la composition urbaine du projet ne sont à ce jour pas encore connus. Les commerces actuels seront bien intégrés au projet sans pour autant déterminer aujourd'hui leur localisation ou forme. La concertation permettra d'en échanger avec la population.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que le projet n'est pas arrêté, que les commerces subsisteront et que rien ne se fera sans concertation avec la population.

37) Madame et Monsieur Butruille. **Chemellier**. Ils habitent le presbytère et donc voisins de l'OAP Chemellier 1 Lotissement du presbytère.

Ont déjà expédié un e-mail exactement identique sur le site dédié à l'enquête. Sera examiné plus loin dans la partie e-mails.

38) Coutures. Village de Montsabert.

Deux personnes voisines pour 2 cas identiques : monsieur Philippe Renou parcelle 55 (3 impasse de la Besnardière) et madame Meillerais parcelle 58 (5 impasse de la Besnardière) .

Ces 2 parcelles étaient constructibles et en 2019 ont déposé un projet de construction sur chacune d'elles. Il leur a été demandé d'attendre, le projet de PLU étant en cours.

Constatent qu'elles sont devenues inconstructibles dans le nouveau PLU. Ne sont absolument pas d'accord : pour eux les terrains constituent des dents creuses, les maisons seront

construites en bordure de l'impasse et sont desservies par tous les réseaux. Ont également expédié un e-mail.

Réponse de la commune :

Les parcelles évoquées se situent hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Qui plus est, ces parcelles sont situées en zone NP.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

39) Madame Touchet Bonneau (pour sa fille Valérie Bonneau). Chemellier.

Parcelle 287 d'après Mme Touchet, mais ce numéro au regard du plan ne figure pas sur cette parcelle, qui n'en a pas. Semble incluse dans le n° 393. Erreur à rectifier ? Quoiqu'il en soit la parcelle en question (de 1,65 ha) est coupée en deux dont une partie devient 2AU donc constructible à terme l'autre restant agricole (A). N'est pas opposée au projet mais souhaiterait que ce soit la totalité qui devienne 2AU car la partie restante ne sera pas exploitable par l'agriculteur.

Réponse de la commune :

La commune maintient le zonage tel que présenté. Étendre la parcelle 2AU viendrait déséquilibrer les objectifs de constructibilité sur le centre bourg et de plus le reste de la parcelle est située en zone AV.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position.

40) Monsieur et Madame Gagneux. Coutures. Parcelles 59, 140, 62. Constatent que la 59 est en A (non constructible) et les 140-62 sont en NP. Sont donc satisfaits.

40 bis) Madame et Monsieur Béchet. Agriculteurs. Zone des Fontenelles. 8,5 ha qu'ils exploitent deviennent 2AUy. Ne sont absolument pas d'accord pour cette opération car cela mettrait en péril leur exploitation déjà limitée en surface. Leur cas a été identifié par la Chambre d'agriculture dans son avis du 21 avril 2023 : elle en fait une stricte condition de retrait pour son approbation de projet de PLU."

Réponse de la commune :

Cf réponse 121 (Chambre d'Agriculture).

41) Monsieur Guéret Henri et Madame Menini (représentant la famille Bédard Dominique). Coutures. Parcelles non constructibles 36-37 et 43 en continuité et en pointe du lotissement. Demandent qu'elles deviennent constructibles vu leur situation en pointe.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires.

La commune maintient donc le zonage A des parcelles présentées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

42) Monsieur Goillot Raymond. Coutures. Parcelles 107-108-109 qui étaient constructibles dans la continuité du lotissement. Deviennent NP dans le nouveau PLU. Demande qu'elles redeviennent constructibles surtout qu'elles sont dans l'enveloppe urbaine.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité

par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Qui plus est, les parcelles concernées sont en zone Np. La commune maintient donc le zonage des parcelles présentées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires, mais note cependant qu'elles se situent dans l'enveloppe urbaine.

43) Madame Jankowski et Madame Guibert. Venues se renseigner sur le devenir de la place principale de Coutures qui sera en zone UA. Veulent savoir quel est le projet exact concernant les constructions : maisons individuelles ou immeubles ? Si ce sont des immeubles, demandent qu'il n'y ait pas de commerces au rez-de-chaussée et que les commerces actuels soient maintenus dans la même configuration. Ne pas faire comme aux Alleuds ajoutent-elles.

Réponse de la commune :

Concernant le développement de la place de Coutures, pour le moment il n'est pas prévu de programme précis concernant son développement qui se fera en concertation avec la population. Donc le type d'habitat et la composition urbaine du projet ne sont donc à ce jour pas encore connus. Les commerces actuels seront bien intégrés au projet sans pour autant déterminer aujourd'hui leur localisation ou forme. La concertation permettra d'échanger avec la population.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que le projet n'est pas arrêté, que les commerces subsisteront et que rien ne se fera sans concertation avec la population.

44) Monsieur et Madame Frédéric et Bianca Brun. Coutures.

Demandent pourquoi la commune déléguée de Coutures est la seule à ne pas avoir d'OAP notamment pour le projet de la place principale, ce qui l'aurait mieux encadré.

De toute façon sont opposés à toute construction d'habitation sur la place principale.

Montrent un document relatif au projet de construction sur cette place, obtenu lors d'une réunion d'information relative au PLU. Après recherche ce document ne figure pas dans le PADD définitif. Si des constructions étaient effectuées sur la place principale de Coutures ils estiment :

- qu'il y aurait un problème avec la chapelle du XIIème siècle qui est classée et sera à moins des 500 mètres requis (250 mètres environ).
- que des espaces verts seront détruits.
- que cette place a une histoire il ne faut pas la dénaturer.
- qu'il ne faut pas faire comme aux Alleuds, détruire des commerces existants et endetter ensuite inutilement les habitants pour non occupation des bâtiments.
- qu'il y a des dents creuses ailleurs dans la commune pour construire.

Enfin ils déplorent la diminution des services (publics et privés) et leur disparition à terme. Donc construire pour attirer qui ?

Réponse de la commune :

Concernant le projet de la place de Coutures, cela ne nécessitait pas d'OAP puisque de maîtrise foncière publique. L'OAP permet surtout de maîtriser le devenir de parcelles privées. La proximité d'une chapelle n'est pas un frein au développement urbain, elle peut éventuellement impacter sur la composition architecturale. La place ne comporte pas d'espaces verts. Chaque partie du territoire a une histoire, mais il est aussi important que les communes évoluent et puissent concentrer leur habitat en centre bourg pour répondre aux contraintes environnementales limitant l'étalement urbain. Sans construction ni renouvellement de population, difficile d'attirer de nouveaux habitants, ce qui peut conduire à la fermeture d'écoles notamment. Il est donc important de pouvoir assurer un développement urbain cohérent et harmonieux.

Les dents creuses évoquées sont surtout situées dans des hameaux et comme évoqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plus de construction en dehors des centre bourg. Si justement rien n'est fait pour Coutures pour développer son centre bourg, son attractivité sera alors effectivement remise en cause. La commune travaille dans le sens de la revitalisation de ses centres bourgs, tout en assurant la pérennité des activités agricoles et la préservation des espaces ruraux et la fin du mitage foncier.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse argumentée et ajoute que rien ne se fera sans concertation avec la population.

45) Monsieur Morant. Coutures. Hameau Lagarde parcelle 53. Souhaite construire un hangar sur sa parcelle. Le Commissaire enquêteur lui demande de se rapprocher des services de la mairie.

46) Monsieur N.... (le nom n'a pas été inscrit). **Coutures.** Montsabert (la Caillères). Parcelle 1408.

A édifié un abri de jardin de 20 m² (petit chalet). Il souhaiterait faire construire pour lui mais cette parcelle qui était constructible devient non constructible. N'est pas d'accord alors qu'il y a des constructions autour (à droite et à gauche) que le chalet a un compteur électrique et il paye un impôt foncier pour celui-ci.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires.

Saint Rémy La Varenne (28 juin 2023)

47) Monsieur Rogeron Fabien. Saint Saturnin. Parcelle 46. En cours d'acquisition. Venu se renseigner sur l'accès à cette parcelle. Invité à se rapprocher de la mairie.

Réponse de la commune :

Ne concerne pas le PLU mais plutôt un renseignement d'urbanisme et de servitude de passage.

48) Mr et Mme Bodineau. Saint Rémy. Lieu-dit La Borne. Parcelle 153 (environ 1 000m²). Terrain devenu inconstructible dans le nouveau PLU alors qu'ils ont un projet de le diviser en 2 pour construire une 2ème maison (sur 500m²). De plus considèrent que c'est une dent creuse car entouré de 8 maisons dans le hameau.

Ne sont pas d'accord avec l'inconstructibilité. Remettent un courrier annexé au registre.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires, et la commune ne veut pas créer de précédent. Il faut cependant considérer que cette parcelle est située au centre de 8 parcelles construites.

49) Monsieur Xavier François. Saint Saturnin.

Remet 2 documents.

- un courrier de 9 pages
 - sur l'OAP 1 St Saturnin
 - sur le Mont Rude
- une enquête comportant 25 signatures
 - sur le Mont Rude
 - sur l'OAP (Lotissement)

Documents également expédiés par internet. Voir plus loin partie Observations déposées sur le site internet et le **point C pour le Mont Rude**

50) Mme Boutin Clara et Mr Burgaud Vincent.

- parcelle 103a à **Charcé St Ellier**. Mr qui est exploitant agricole, souhaite transformer l'ancienne laiterie de la ferme en gîte. Venus se renseigner mais au regard de la réglementation cela semble possible.

- terrain pour les « gens du voyage » qui sera créé sur la parcelle 78 Ae2. Sont inquiets de la proximité avec leurs terrains et leur habitation, craignent des nuisances. Souhaiteraient que l'emprise réservée sur la parcelle 78 soit modifiée pour préserver la haie classée qui y figure et pour que le terrain des gens du voyage soit derrière cette haie.

Réponse de la commune :

Concernant le premier point et la transformation du bâtiment, il va être étudié la possibilité de le pastiller en bâtiment à préserver, sous réserve de sa qualité architecturale actuelle et la possibilité de rénovation du bâtiment.

Pour le terrain des gens du voyage, le terrain sera situé entre la haie évoquée (qui sera préservée) et le site des services techniques de la Communauté de Communes.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse qui devrait donner satisfaction.

51) Mr et Mme Grellier (pour Mr Vincent Grellier qui ne peut se déplacer). Saint Saturnin. Pas d'accord sur le projet du Mont Rude, et par ailleurs inquiets sur le projet de constructions sur le terrain de foot qui surplombe leur maison en contrebas, (au moins 5 mètres ?).

Voir le point C

52) Mme Michèle Lalanne et ses enfants. Saint Rémy. Parcelle 211a dans le bourg. Devenue constructible. Demande qu'elle reste inconstructible, afin que le site et l'environnement ne soient pas dénaturés par la construction de 10 à 12 maisons. Par ailleurs les accès à cette parcelle enclavée sont privés et étroits avec sorties dangereuses. La parcelle 288 est d'ailleurs occupée par un artisan qui utilise un des 2 accès dont le croisement de véhicules est impossible.

Posent également 2 questions :

- si le terrain devient malgré tout constructible, en cas de vente y aura-t-il préemption de la commune ?

- si le terrain n'est pas mis en vente, y a-t-il un risque d'expropriation ?

Remet un document de 10 pages annexé au registre (document également expédié par internet)

Réponse de la commune :

La commune déléguée de St Rémy la Varenne n'offre que peu de parcelles à construire en son centre bourg, donc la commune ne peut retirer cette zone constructible. Néanmoins, il est rappelé que la partie boisée autour de la maison est préservée dans le cadre du PLU et permet de maintenir l'environnement agréable actuel à proximité immédiate de la maison.

Concernant les accès, un sens de circulation serait mis en place pour permettre de répondre à cette préoccupation.

Par ailleurs, le classement en zone constructible de ce terrain et l'instauration d'une OAP n'a pas pour vocation de permettre à la commune d'exproprier. Il conditionne seulement un éventuel projet d'aménagement que pourrait avoir le propriétaire actuel ou un éventuel acquéreur. Celui-ci serait alors tenu de respecter les règles d'urbanisme fixées dans l'OAP pour éviter la construction d'une simple maison.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la commune répond aux différentes interrogations de Mme Lalanne, en attirant par ailleurs son attention qu'en cas de constructions sur la parcelle les règles de l'OAP (Opération d'Aménagement Programmée) devront être respectées, notamment le nombre de maisons à construire.

53) Madame Perrot Anne. St Rémy. Hameau La Barre. Parcelle 95. Est étonnée que les haies de tuyas de 6 mètres de haut de son voisin soient classées. Demande le déclassement. Par ailleurs est satisfaite de constater que les parcelles de son hameau sont inconstructibles.

Réponse de la commune :

La commune ne modifie pas cette protection qui permet un écran végétal et qui ne concerne pas directement la propriété de la personne requérante.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse, mais s'étonne que des haies de tuyas, qui ne sont pas naturelles, soient protégées.

54) Mr Tremblet Jérôme. St Rémy. Parcelle 97. Lieu-dit Le Houssay. Exploitant agricole. Sur sa parcelle 97 figure son étang d'irrigation qui est en zone A alors que les $\frac{3}{4}$ du reste de la parcelle sont en zone NP (pour zone humide). Demande que toute cette parcelle redevienne zone A, car il veut agrandir son étang d'irrigation ce qu'il ne pourra faire si la zone reste NP. Ce besoin est vital pour son exploitation, surtout pour les périodes de sécheresse. De plus son fils ne pourra pas agrandir la surface de ses bâtiments agricoles produisant notamment du photovoltaïque. Signale enfin que la parcelle est sur le point culminant de la commune ce qui est curieux pour une zone humide.

Réponse de la commune :

Une partie de la zone pourrait effectivement être remise en A en ce sens. Comme indiqué ci-dessous :



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que Mr Tremblet a en partie satisfaction et espère que la surface proposée lui permettra de mettre en œuvre ses projets.

55) Mr et Me Vacqué. St Rémy. Hameau du Bourgdion.

- parcelle 77 et une partie de la 142. Ne sont plus constructibles dans le nouveau PLU. Ce sont des dents creuses car situées au milieu de constructions établies ou en cours (plus d'une dizaine). Seront inexploitable par un agriculteur.

- parcelle 69. A obtenu un CU le 29/04/2021 prorogé jusqu'au 27/09/2023. Sera-t-il prorogé une nouvelle fois ? Ont eu des acquéreurs qui se sont désistés car problèmes avec l'ABF concernant le moulin cavier du Bourgdion.

Réponse de la commune :

Les parcelles 77 et 142 se situent hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Pour l'autre parcelle bénéficiant d'un Certificat d'Urbanisme, cela ne concerne pas le PLU mais un suivi d'urbanisme et nécessite une demande de renouvellement de validité du CU auprès des services de la mairie (renouvellement fait en début d'année).

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Pour les parcelles 77 et 142 la réponse est conforme au PADD et rejoint les réponses déjà tenues pour d'autres parcelles similaires. Pour le CU démarches à effectuer auprès de la mairie.

56) Mr Raine Claudy. Parcelle 250 à **St Rémy**. Venu constater qu'elles sont en zone NP (naturelles). Prend acte.

57) Mme Coudert Edith. St Rémy. Parcelle 267. Est opposée à ce que le chemin d'accès privé à sa maison soit utilisé comme accès aux maisons qui pourraient être construites sur la parcelle 211a (à rapprocher de l'observation précédente n°6).

Réponse de la commune :

En corrélation avec la réponse 52, pour un développement cohérent des voies d'accès, la commune ne peut passer outre ce chemin d'accès et maintient donc l'intégration de cette parcelle dans la délimitation de son OAP.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir les commentaires sous la réponse n° 52 (Concernant les accès, un sens de circulation serait mis en place).

Vauchrézien (6 juin 2023)

58) Monsieur Olivier Toupance qui possède le domaine de la Lasserie, ancien domaine viticole à **Vauchrézien** (de 1854). Est en désaccord avec le zonage opéré par le PLU sur son domaine.

Son bois est devenu classé, ce qui l'empêche de l'utiliser pour le chauffage. Veut pouvoir continuer à pouvoir couper du bois pour se chauffer, comme toujours (usage ancestral). Souhaiterait qu'il devienne seulement protégé et que sa prairie soit en zone N et non en A. Demande également que soit prévu un STECAL.

A expédié un e-mail qui détaille sa demande (voir plus loin sous la rubrique observations numériques)

59) Mesdames Roche Bernadette et Poirier Marie Annick (Indivision Vigier).

Leur parcelle 32, **Les Alleuds**, est non constructible et souhaite qu'elle devienne constructible vu sa situation. Découvrent que 50% de cette parcelle est en emplacement réservé, a priori pour une bretelle de la déviation des Alleuds, mais maintiennent leur demande pour la partie restante : habitat ou entreprise. Une demande identique est formulée pour la parcelle 26, toute proche, traversée par la déviation.

Réponse de la commune :

Les parcelles évoquées se situent hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Qui plus est, celles-ci sont situées à proximité immédiate de la future déviation.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

60) Monsieur Drouin. Parcelle 93 Vauchrézien. Constate que sa haie de tuyas est considérée comme une haie bocagère protégée dans le futur PLU, alors qu'elle dépérit du fait de maladies et que ce n'est pas une haie naturelle. Demande que la protection soit supprimée afin de pouvoir arracher les parties malades.

Réponse de la commune :

La commune donne suite à cette requête et va retirer le classement de ladite haie.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse qui paraît logique.

61) Monsieur Benoit Héry, vigneron à Saint Saturnin, exploite entre autres des vignes à Vauchrézien :

- parcelle (B) 2779 à **St Saturnin**, bâtiments d'exploitation. Son voisin se plaint de la gêne occasionnée par son activité. Souhaite qu'à l'avenir soit bien respectée la règle des 100 mètres de tout bâtiment agricole pour toute extension ou changement de destination des constructions existantes (cf page 88 du futur Règlement).

- parcelle (ZO)171 à **Vauchrézien**. Cette parcelle devient Avi interdisant toute construction, alors que Mr Héry souhaite y implanter des bâtiments d'exploitation indispensables à son activité. Demande qu'une petite partie soit conservée en A (environ 5000m² au Nord-Est le long de la route des Landes) pour permettre la construction de bâtiments d'exploitation.

Réponse de la commune :

Concernant la parcelle B2779 et la règle des 100m, la commune prend acte, mais il s'agit surtout de vérifier l'application du PLU mais ne concerne pas directement l'enquête.

Pour la parcelle ZO171, la commune prend acte de la demande et propose une modification du règlement graphique en ce sens comme présenté ci-après.



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cette réponse de la commune doit donner satisfaction à Mr Héry.

62) Monsieur Lecointre Jean-Marie. Chemellier (lieu-dit Maunuit) parcelles 143, 60 et 59 en zone A. Ancienne exploitation agricole en fibrociment, imbriquée à l'intérieur du village, qu'il souhaiterait démolir car elle dénature le village. C'est une dent creuse et il serait logique qu'elle soit constructible (assainissement collectif en limite de parcelle).

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

63) Indivision Consort Fillion (Madame Coupeau Fillion, Messieurs Coupeau et Rabineau). Parcelle 39 à **Vauchrézien**. Un e-mail expédié le 1^{er} juin 2023. Venu expliquer ce qui figure dans cet e-mail. Veulent que cette parcelle soit constructible. Voir plus loin sous la rubrique observations numériques)

64) Monsieur Fillion Michel. Vauchrézien- Lieu-dit La Lasserie. Parcelle 180 voisine de la sienne sur laquelle se trouvent des bâtiments agricoles en ruine. Pensait que des logements allaient être installés après rénovation de la bâtisse. Après examen du dossier d'enquête il s'avère que la destination ne pourra être changée en logement car état de ruine (cf page 61 Tome 3 Pièce n° 2 du Rapport de présentation).

Réponse de la commune :

La commune confirme qu'effectivement le bâtiment concerné est dans un état de délabrement trop avancé pour envisager sa restauration. Or, pour qu'un tel bâtiment soit pastillé bâtiment remarquable, il doit pouvoir être rénové et non démolé puis reconstruit. Ce qui n'est présentement pas possible compte tenu de l'état du bâtiment.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE est du même avis que la commune.

65) Monsieur Voué Michel. Les Alleuds. Parcelle ZB 96 de 5000m² sur laquelle ils habitent. Entièrement constructible dans l'ancien PLU, elle devient inconstructible (en A) pour les 2/3, ce qui en fait une dent creuse et vente impossible de cette partie. Demande à ce que la totalité redevienne constructible.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Qui plus est, la parcelle est située à proximité immédiate du projet de déviation.

La commune maintient donc le zonage A de la parcelle présentée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà donnée pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

66) Madame Fouchet Madeleine. Saulgé l'Hôpital. Propriétaire d'une ancienne exploitation agricole dans le bourg. Constate avec satisfaction que plusieurs de ses parcelles sont constructibles, sauf la parcelle 204 qui n'est constructible que sur une petite partie et demande qu'elle le soit sur la même partie qu'avant.

Réponse de la commune :

Il est proposé de ne pas donner suite à cette demande en considérant qu'une partie de cette parcelle est déjà constructible et que revoir cet alignement invite à revisiter tous les contours urbains.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Est d'accord avec la position de la commune.

67) Monsieur et Madame Villeneuve. Saint Saturnin sur Loire :

- leur parcelle 2748 de 2400 m² devenue non constructible alors qu'ils souhaitent la diviser en 2 pour en vendre une partie comme leurs voisins immédiats.

- ne sont pas d'accord avec le classement en zone 2AU de l'actuel terrain de football.

Ont expédié un courrier pour développer leurs arguments (voir plus loin le point observations courrier).

68) Un courrier remis au CE par l'association « Pour le respect du site du Mont Rude »

Annexé au registre. **Sera examiné au point C**

68 bis) Mr et Me Lecuit Gunst. Vauchrézien. Parcelle 154 (zone 363AK). Parcelle n'est plus en partie constructible dans le nouveau PLU. Actuellement en vignes qui vont être arrachées, elle se trouve au milieu d'habitations. Demandent qu'elle redevienne comme avant (en partie constructible)."

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires.

La commune maintient donc le zonage Av de la parcelle présentée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette position déjà tenue pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

69) Sylvain Daury. Une zone UB a été créée en face du Château de Brissac, en limite de l'Aubance :

1- Quel assainissement en limite de l'Aubance ?

2- Zone à risque d'inondation (cf juin 2018). Quelle protection est prévue pour les futures constructions et leurs habitants ? Zone exclue des PLU précédents pour ces 2 raisons (Plus protection de la vallée de l'Aubance)

Réponse de la commune :

Cette zone sera traitée en assainissement autonome. Par ailleurs, les projets de construction sont hors champ d'inondabilité (cf atlas des zones inondables). La zone est donc bien maintenue en zone UB.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la commune a répondu aux questions de Mr Daury.

70) Mr Bernard Ouvrard. Questions sur le Règlement écrit concernant les façades et toitures :

- Zone UA et UB façades (4.1.5) : pas d'indication de dominante minérale pour les façades en zone UB.

- Zone UA et UB toitures (4.1.6) : toitures traditionnelles, pas d'indication de nombre de pans ni de la pente.

- existence du nuancier de Maine-et-Loire pour le nuancier des enduits ?

(Se reporter à l'observation pour plus de précisions)

Concernant le traitement des ordures ménagères se fera-t-il par composteurs individuels ou collectifs

Réponse de la commune :

Les préconisations proposées vont être prises en compte pour améliorer la lecture de ces points particuliers et intégrés au règlement.

Par ailleurs concernant le nuancier, il conviendra de se référer aux annexes proposées par les ABF pour le traitement des enduits.

Enfin, le traitement des ordures ménagères ne concerne pas la présente enquête, mais une compétence intercommunale.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le Règlement du PLU va être amélioré en intégrant les points particuliers demandés, et reprendre par ailleurs les propositions de l'ABF (Architecte de Bâtiments de France)

B) Les observations du public par courrier et sur le site internet dédié de la commune

1) Observations par courriers adressés ou remis au Commissaire enquêteur

71) Monsieur Jack Dufour. Vauchrézien. Hameau de Roustellerie. Parcelle 35. A également déposé un courrier identique à la permanence de Brissac du 30/05.

Parcelle de 3000m² groupée avec 6 maisons. Estime que c'est une dent creuse, leur terrain étant enclavé. Demande que soient appliqués les articles L 122-5 et L 122-5-1 du Code de l'urbanisme sur l'urbanisation en continuité avec l'urbanisme existant, dans les bourgs, villages, hameaux...

Veut l'application de la loi, d'autant plus que la parcelle est inexploitable par un agriculteur en raison de sa proximité excessive avec les habitations (fournit un plan du cadastre en annexe)

Extrait :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants... »

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD. Par ailleurs les articles cités L 122-5 et L 122-5-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent a priori s'il y a une extension de l'urbanisation (cf article L 122-6) ce qui n'est pas le cas ici.

72) Mr et Mme Maisonneuve. Luigné. Courrier arrivé à la mairie. Parcelle B 919. Etait constructible mais dans le nouveau PLU est devenue partiellement U. Cela compromet la possibilité d'en vendre une partie pour la construction, d'autant plus qu'elle constitue une « dent creuse » dans le bourg. La partie de la parcelle classée en A est inexploitable et cela en contradiction avec un arrêt du Conseil d'Etat (n° 435178 du 24/11/2021). Toutes les parcelles avoisinantes sont en U, donc c'est une différence de traitement entre les propriétaires placés

dans la même situation (cite l'article R151-18 du Code de l'urbanisme et le UA-3-2 page 27 du Règlement du PLU.)

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Qui plus est, une partie du terrain reste constructible.

La commune maintient donc le zonage A de la parcelle présentée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD, et la limitation de l'étalement urbain. Le CE comprend la déception de M Maisonneuve, bien qu'une partie du terrain reste cependant constructible. Concernant l'article R151-18 du Code de l'urbanisme cité il indique « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs... » donc ce n'est pas une obligation.

73) Association pour le respect du Mont Rude (Madame Annick Cheval). St Saturnin. Courrier remis au Commissaire enquêteur à la permanence de Vauchrézien le 06/06/2023.

Voir le point C

74) Mr et Mme Villeneuve. Saint Saturnin. Venus à la permanence de Vauchrézien. Courrier arrivé à la mairie.

- demandent que leur parcelle 2748, sur laquelle est située leur maison, redevienne constructible dans le nouveau PLU comme elle l'était auparavant. Ils souhaitent la diviser comme ont fait leurs voisins pour en vendre une partie. Signalent que le plan du dossier d'enquête n'est pas à jour, les maisons récemment construites n'y figurent pas (voir en pièce jointe leur plan).

- Mont Rude : demandent que cette zone reste en UE, et notamment le terrain de football qui deviendrait 2AU. Développent un argumentaire pour justifier leur demande. (cf d'autres observations dans le même sens) (**voir le point C**)

Réponse de la commune :

Concernant la parcelle 2748, celle-ci se situe hors centre bourg, dans un hameau, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Concernant la réponse sur la partie MONT RUDE, voir la réponse exhaustive apportée par la commune au point C.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD, pas de construction nouvelle dans les hameaux.

75) Mmes Fleury-Lourson, Gélineau, Lemaire. Vauchrézien. Complément à leur observation lors de la permanence du 15 juin 2023. Courrier adressé à Mme le Maire et non au Commissaire enquêteur. Fournissent un CU du 17/02/2014 et un document graphique d'assainissement du 15/05/2014 (accompagnés de plans) pour montrer que la parcelle en cause est bien intégrée dans le réseau d'assainissement. A rapprocher de l'observation n° 16.

Réponse de la commune :

Pas de changement sur la réponse apportée par la commune. Voir point 16 et le maintien en zone A de cette parcelle.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cf observation n°16.

76) Mr Jean-Pierre Moron. Saint-Saturnin. Courrier arrivé à la mairie. **Mont Rude**
Voir le point C

77) Mr et Mme Boutin. Saint Saturnin. Courrier arrivé à la mairie. Parcelle 265. Haies protégées/classées dans le nouveau PLU alors qu'il s'agit d'une haie de lauriers plantée séparative avec les parcelles 261/262 appartenant à Mr Savary (cf une observation identique à ce nom). Demandent que cette haie ne soit plus protégée/classée.

Réponse de la commune :

A l'instar de la réponse faite pour M. SAVARY (point 6), la commune donne suite à cette demande en retirant du zonage protégé les haies situées entre la parcelle 262 et 265.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE approuve cette réponse faite à Mr Boutin.

78) Mairie de Brissac Loire Aubance. Courrier transmis au Commissaire enquêteur pour demander des correctifs à l'arrêt de projet du PLU (notamment des erreurs matérielles).

1- Rectification du zonage d'une parcelle agricole Chemin des Landes à Vauchrézien liée à l'« épaisseur du trait ».

2- Emplacements réservés

- dans le bourg de Vauchrézien, pour permettre la création de cheminements doux (cf ancien PLU).

- ajouter le projet 2X2 voies entre Brissac et les Alleuds (souhait du département).

- améliorer la visibilité des numéros des emplacements réservés sur le plan.

3- Modification du Règlement :

- Stationnement : concernant l'obligation de créations de certains parkings

- Prise en compte de remarques de la Communauté de communes concernant l'amélioration de la rédaction et compréhension du Règlement (18 propositions précises)

4- Modification du zonage :

Concerne le Mont Rude (Saint Saturnin) : rebasculer le parc en parc à protéger, et mettre en zone UE la partie haute comprenant la salle polyvalente, la cantine et les salles associatives (restées par erreur en zone UA).

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le Commissaire enquêteur prend note et approuve ces propositions qui corrigent des erreurs matérielles ou apportent des améliorations au PLU.

79) Mr et Mme Raimbault. Saint Saturnin. Voisins de l'OAP 1 Lotissement des Petits Grands Champs :

- l'OAP est en zone AOC. L'étude pour le lotissement a-t-elle pris en compte les recommandations de l'OFB (Office de la biodiversité) concernant la démarche ZAN (réduction de 50% d'artificialisation d'ici 2030 pour atteindre zéro en 2050).

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche une densité moyenne de 17 logements par hectare. Le projet de lotissement affiche une densité de 22 logements pour 1,05 ha. Quelles sont les éléments qui justifient cette différence de projection ?

- au regard du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) il est proposé un emplacement du bassin de rétention (cf carte).

- le précédent PLU prévoyait des constructions sans étage sur 800m². Quel est le type de construction qu'il sera possible de construire sur ce lot ?

Réponse de la commune :

Il est bien évident que la commune a pris en compte les objectifs de la démarche ZAN, sans quoi l'objectif majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de ne plus rendre à la construction les hameaux, n'aurait pas été pris.

Concernant la densité moyenne présenté dans le PADD de 17 logements/hectare, il s'agit justement d'une moyenne globale, ce qui induit certaines zones plus denses que d'autres.

Concernant le bassin de rétention, la hauteur des constructions, et toute interrogation technique sur ce projet de lotissement, à ce jour, aucune étude technique n'a été menée. Cela rejoint la réponse du point 17 qui précise que la forme urbaine n'est pas encore identifiée et que les études de solutions techniques d'écoulement des réseaux ou autres viendront en leur temps. Il est rappelé que ce lotissement fera l'objet d'une concertation avec les riverains avant tout commencement d'opération.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note la réponse de la commune et constate donc que rien n'est encore techniquement arrêté pour ce lotissement au sujet duquel une concertation publique aura bien lieu avant finalisation du projet, apportant notamment les réponses aux questions posées.

80) Mr Poligone. Brissac-Quincé. Parcelle 45. Est en Av et bois à protéger. Est venu également le 30 juin 2023 à la permanence de Brissac-Quincé.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Qui plus est la parcelle est située en zone AV.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

81) FDSEA (Fédération départemental des syndicats agricoles)

Il est demandé :

- le retrait de la zone 2AUy dans la zone des Fontenelles à Brissac-Quincé
- que l'extension de la zone des Pains aux Alleuds soit intégrée entre la zone actuelle et le tracé de déviation.
- que le règlement prévoit explicitement en zone Av la possibilité d'installer des dispositifs de lutte contre le gel.

Ces demandes sont identiques à celles formulées par la Chambre d'agriculture.

Réponse de la commune :

Pour les deux premiers points, se référer à la demande 121 de la chambre d'agriculture.

Concernant les dispositifs de lutte contre le gel, il ne sera pas spécifiquement intégré de mention dans le règlement, considérant entre autres que les dispositifs de moins de 12 mètres ne nécessitent pas de déclaration.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que les dispositifs contre le gel (de moins des 12 mètres) pourront être installés sans autorisation ni déclaration.

82) Mr et Mme Danard. Saint Saturnin. Voisins de l'OAP 1 Lotissement des Petits Grands Champs :

- contradiction : fermetures de classes mais venue de familles.
- la largeur de la voirie est inadaptée
- pas de concertation avec la population pour ce projet.

Réponse de la commune :

Même réponse que pour les points précédents évoquant ce sujet d'OAP. De plus, pour précision, la phase de concertation n'a pas encore démarré puisque le projet n'est pas encore à l'étude. La commune envisage cette phase lorsque les premières réflexions émergeront sur ce site.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Comme pour les observations n° 17 et n° 79 le CE note la réponse de la commune et constate donc que rien n'est encore techniquement arrêté pour ce lotissement au sujet duquel une concertation publique aura bien lieu avant finalisation du projet, apportant notamment les réponses aux questions posées.

2) Observations numériques sur le site dédié de la commune de Brissac Loire Aubance

83) Madame et Monsieur Butruille. Chemellier. Sont venus à la permanence de Coutures où ils ont remis un courrier identique à leur e-mail.

Ils habitent le presbytère et donc voisins de l'OAP Chemellier 1 Lotissement du presbytère. Ne sont pas contre le projet mais estiment que le projet n'est pas en accord avec les priorités de la commune sur le plan harmonie de l'habitat environnemental. Construire 20 maisons sur moins de 1 ha doit être réfléchi en amont. Par ailleurs ce projet prévoit l'abattage de noyers (*combien*) qui sont une vingtaine alors qu'auparavant ils étaient protégés. Ces bandes végétales sont indispensables pour le bien être des habitants futurs et ne pas préserver la végétation en place source de fraîcheur est une aberration et ils n'hésiteront pas à « monter au créneau » si cette « coulée verte » venait à disparaître.

Réponse de la commune :

La commune tient compte des préoccupations de préservation des noyers. La plupart des sujets concernés seront étudiés et le plus possible intégrés au projet foncier qui sera édifié. Ce point sera à retravailler avec l'aménageur. Par ailleurs, considérant la difficulté à envisager des zones de construction sur la commune déléguée de Chemellier, cette seule zone IAU ne peut faire l'objet d'une réduction de sa densité qui ne sera donc pas diminuée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse qui devrait rassurer Mr et Mme Butruille. Il note également que tous les efforts seront faits pour préserver les noyers qui ne sont pas dégradés.

84) Indivision Consort Fillion (Madame Coupeau Fillon, Messieurs Coupeau et Rabineau).

Parcelle 39 à **Vauchrézien**. Venus à la permanence de Vauchrézien expliquer ce qui figure dans l'e-mail qu'ils ont expédié. Présentent un historique de la parcelle qui était constructible jusqu'en 2001 et demandent qu'elle devienne à nouveau constructible. D'une surface de 768 m² elle est directement intégrée dans un ensemble pavillonnaire et constitue une dent creuse. Lors des rencontres préparatoires au PLU la commune a reconnu qu'il n'y avait pas d'objection à ce que ce terrain redevienne constructible, surtout que l'INAO a donné son accord.

Finalement, malgré les promesses cette parcelle reste inconstructible. Demandent qu'elle devienne constructible étant proche du centre bourg et faisant partie d'un ensemble pavillonnaire.

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Qui plus est, ce terrain se situe en zone

Av et ne représente pas une dent creuse. La commune maintient donc le zonage Av de la parcelle présentée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD.

85) Mr et Mme Maréchal Paillard. St Saturnin. Mont Rude. (Voir point C)

86) Monsieur Alain Savary. St Saturnin. Est venu à la permanence de Brissac, est repassé à celle de Coutures et a expédié un e-mail. En fait 3 e-mails différents qui concernent des sujets voisins.

A constaté des erreurs matérielles dans le projet de PLU concernant des parcelles dont il est propriétaire : des haies à préserver qui ne le seraient pas et des mentions de boisement qui sont des prairies. Elles concernent toutes le Règlement graphique zone A carré 3 :

- canton du BOIS Auray. Entre les parcelles 261 et 265 (en fait la 262 non numérotée sur le projet de PLU) et les parcelles 38 et 39 il est indiqué des haies classées. En réalité ce sont des haies séparatives de laurier commun taillées tous les ans. Par ailleurs la 262 étant partiellement constructible la haie classée gênerait grandement la construction vu l'étroitesse du terrain. Demande que cette haie ne soit plus classée au moins entre les 262 et 265.

(les propriétaires des parcelles 265 et 38 sont Mr et Mme Boutin, qui ont fait une demande identique par courrier arrivé à la mairie(cf point courrier).

- canton des Carroux. Entre les parcelles 282 et 281 il est mentionné une haie remarquable alors que c'est une haie partielle et basse composée d'épines. La parcelle 287 est considérée comme un bois alors que c'est une prairie. Il est demandé de supprimer la mention de haie remarquable et de modifier la caractéristique de la parcelle 287.

- canton des Bédaudières, la parcelle 158 est considérée comme bois. En fait il s'agit d'une prairie. Il est demandé de modifier cette caractéristique.

Chaque demande est illustrée par des photos.

Réponse de la commune :

Même réponse que pour le point 6 : les haies identifiées entre les parcelles 262 et 265, ainsi que celle situées entre le 281 et 282 peuvent être effectivement supprimées de la liste des haies à préserver. L'Espace Boisé Classé sera enlevé sur la parcelle 287. La parcelle 158 restera identifiée en espace boisé.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Comme pour l'observation n° 6 (même objet) le CE prend note des modifications qui paraissent évidentes au regard des photos fournies, mais s'étonne cependant que la parcelle 158 reste espace boisée. Cependant Mr Savary devrait être satisfait.

87) Mrs Quentin Trieule et Vincent Martin. Luigné. Document de 15 pages + des annexes.

Parcelle n° 75. Venus à la permanence de Brissac le 15 juin 2023. Document pour compléter leur observation du registre. Projet de rénovation d'un moulin cavier et de la maison du meunier et de planter des vignes sur les terres agricoles alentour leur appartenant. La parcelle adjacente du moulin est devenue inconstructible, alors que le produit de la vente du terrain (6 maisons prévues) doit servir à financer le projet. Ne comprennent pas que l'enveloppe urbaine s'arrête juste à leur parcelle alors qu'ils sont à 170 mètres de l'école et du centre bourg mais les maisons de l'autre extrémité de l'enveloppe urbaine sont à 800 mètres de l'école. Trouvent ce découpage curieux. Concernant leur projet, pour eux il s'agit :

- de la rénovation d'un bâtiment historique, de lutter contre l'étalement urbain, de maintenir l'école qui risquerait de fermer.

CE : à rapprocher du cas d'un agriculteur sur Luigné qui veut garder ses terrains et d'un autre qui ne souhaite pas construire sur ses terrains en IAU. Echange de constructibilité possible ?

Réponse de la commune :

Même réponse que pour le point 13 : la commune maintient son positionnement quant au maintien de cette zone sortie de bourg en A. D'une part, comme pour l'ensemble du territoire, la commune souhaite limiter les extensions urbaines. C'est sa ligne de conduite générale et pour le cas présent, malgré la proximité en distance du centre bourg, cela reste considéré comme de l'extension urbaine. Par ailleurs, le lotissement réalisé un peu plus haut est lié à l'historique. Donc la parcelle de M. TRIEULE n'est pas à considérer comme une dent creuse. Concernant l'un des justificatifs évoqués pour rendre constructible cette parcelle, la commune ne peut lier la motivation d'un équilibre financier d'une opération par une réponse d'urbanisme. Cet argument, bien que louable pour la sauvegarde d'un patrimoine, ne peut entrer en considération.

La proposition de rapprocher ce cas de celui de la zone IAU du centre bourg et d'inverser les deux zones constructibles en enlevant le IAU et en déplaçant une zone constructible sur ces parcelles de M. TRIEULE n'est pas non plus retenu. La zone IAU du centre bourg sera maintenue.

Enfin, la proximité de la salle des fêtes et d'une zone Av n'engage pas à rendre constructible une telle zone.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir les commentaires sous l'observation n° 13.

88) Mme Noirault St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

89) Mme Busson St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

90) Mr Grolleau St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

91) Mme Landais St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

92) Mr Loiseau et Mr Baldet St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

92 bis) Mr Savary Mathieu St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

93) Mr et Mme Meillerais Renou et Mr Renou Philippe. Coutures. Montsabert. Parcelles voisines : ZE 55 et ZE 58 (anciennement 56). Devenues inconstructibles alors qu'ils ont obtenus des CU reconductibles en 2001. Ce sont pour eux 2 dents creuses au milieu de 3 maisons existantes (venus à la permanence de Coutures le 22 juin 2023) Demandent qu'elles redeviennent constructibles.

Réponse de la commune :

Les parcelles évoquées se situent hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Qui plus est les parcelles sont situées en zone NP.

La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD. Notamment pas de constructions nouvelles dans les hameaux.

94) Mme Morille Priscilla. St Saturnin. Parcelles (318 A) n° 1664, 1665, 1666, 2874 et 2876. Etaient constructibles et deviennent NP dans le nouveau PLU. Terrains achetés au prix du constructible pour des projets futurs. Est très déçue et mécontente. Les terrains perdent de la valeur et demande si la commune remboursera la différence. Demande que les terrains redeviennent constructibles

Réponse de la commune :

Réponse type concernant l'étalement urbain : il convient de donner une limite à l'extension urbaine et apporter une réponse positive à ce type de demande pourrait créer de l'inégalité par rapport à beaucoup d'autres situations similaires. Qui plus est, ce terrain se situe en zone Np.

La commune maintient donc le zonage Np de la parcelle présentée et ne peut bien évidemment prendre en considération l'aspect financier évoqué par la requérante.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse de la commune déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD notamment réduction de l'étalement urbain. Comprend la déception de Mme Morille qui subit le changement de réglementation.

95) Mr Pierre-Gilles Euzen Vauchrézien. Les Tesnières. Exploitant agricole en installation aidée par la Chambre d'agriculture, en vignes. Parcelles 44 et 111 en face de son habitation. Sont en N et demande qu'elles deviennent A afin de pouvoir changer la destination du local sur la parcelle 44 pour en faire un chai et ensuite l'agrandir. Sans ce changement son projet serait remis en cause.

Réponse de la commune :

La parcelle 44 évoquée est déjà située en zone A. Donc pas de modification à apporter, cela va dans le sens du projet du requérant.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la commune répond positivement pour la parcelle 44 mais ne dit rien pour la 111.

96) Mlle Crasnier. St Saturnin. Mont Rude (voir point C)

97) Mr et Mme Chaput. Saint Saturnin. La Gaignardière. Parcelles 2879, 2882 et 2884. Achetée en juin 2020 pour faire construire une fois cet achat financé. Deviennent non constructibles. Terrain entouré de maisons au centre du hameau, viabilisable au moindre coût et impossible d'être exploité par un agriculteur car enclavé. Une photo aérienne confirme ces affirmations.

Demandent qu'elles redeviennent constructibles.

Réponse de la commune :

La parcelle évoquée se situe hors centre bourg, donc pas de constructibilité possible comme proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune ne peut donc donner suite à cette sollicitation. Néanmoins, concernant ce terrain un certificat d'urbanisme est en cours de validité. Une demande de prorogation devra être sollicitée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse déjà faite pour d'autres parcelles similaires, conformément au PADD et notamment pas de constructions nouvelles dans les hameaux et les lieudits. Par contre un CU (certificat d'urbanisme) en cours pour une partie du terrain semble-t-il devra être prorogé.

98) Association « Toucher Rugby » St Saturnin. Mont Rude (voir point C)

99) Mr Xavier François St Saturnin (venu également à la permanence de St Rémy le 28 juin 2023)

Dépose un document de 9 pages très dense et très argumenté sur 3 points :

1- OAP St Saturnin 1 n'est pas assez argumentée et expliquée pour être maintenue dans le PLU : aucune mesure de gestion des eaux pluviales ni de mesures de régulation d'occurrence centennale, pas de prise en compte paysagère, pas de concertation, problème de

la taille des routes d'accès, et enfin les OAP doivent contenir un échancier d'urbanisation (vice de forme).

2- Terrain de sport du Mont Rude passant de zone UE à zone 2AU (à urbaniser)

3- Transformation du Mont Rude et Parc du Mont Rude.

Ces 3 points sont argumentés et un recours contentieux est envisagé.

Réponse de la commune sur le point 1 :

L'OAP est tenue de présenter les grands orientations des parcelles concernées sans pour autant devoir rentrer dans des détails techniques. Comme déjà évoqué dans les points précédents (point 17 et 79), le PLU est un document de planification et pas un document opérationnel et technique. Les études viendront par la suite déterminer toutes ces interrogations techniques. Pour ce qui est de la concertation, comme déjà évoquée, celle-ci viendra dès le démarrage des études sur ce secteur.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse (concernant l'OAP) et relève que les réponses aux questions seront apportées lors des études techniques et qu'une concertation est prévue avec les habitants et riverains.

Voir le point C pour les 2 points Mont Rude

100) Mr Albert Houcq. St Rémy. Considérations générales sur le PLU.

Position critique vis-à-vis de certains points de ce PLU concernant St Rémy La Varenne :

- pas de rappel de la présence de la Loire ni du Prieuré. Concernant ce lieu, en plus de son intérêt architectural, a été oubliée sa riche programmation culturelle.

- l'objectif culturel reviendra à Charcé St Ellier, avec son prieuré et sa proximité avec Brissac Quincé. Ce qui a été fait depuis 30 ans à St Rémy est donc occulté.

- la ville pôle tire la couverture à elle au dépens des autres localités « vassalisées ».

- la fermeture annoncée de l'école publique de St Rémy confirme ce qui précède.

Réponse de la commune :

Le prieuré et la Loire n'ont pas été oubliés dans la réflexion sur le PLU, bien au contraire. Et afficher la commune déléguée de St Rémy la Varenne comme une porte d'entrée touristique du territoire et celle de Charcé St Ellier sur Aubance comme plutôt portée sur l'aspect culturel, ne leur donne pour autant pas l'exclusivité dans ces domaines d'activités. St Rémy peut aussi faire du culturel et Charcé du tourisme. Il a simplement été présenté le pan d'activités principal à développer...mais pas l'unique.

Pour les autres sujets, cela ne concerne pas l'enquête PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse.

101) Mr Toupance. Vauchrézien. Parcelle ZN 179. Complément écrit de 6 pages à ses observations du 6 juin 2023 à la permanence de Vauchrézien.

- 1 Attribution des droits à construire aux propriétaires privés des centres villes : les administrés ne sont pas sur le même plan d'équité. On ne peut plus construire dans les hameaux contrairement aux centres villes. Il faudrait un développement harmonieux des centres villes et des petits villages dans une démarche globale à long terme.

- 2 Modifications demandées au projet de PLU : création d'un STECAL sur la parcelle ZN 79 (tourisme et exploitation agricole), réétudier la protection du massif forestier et qu'il soit classé A en forêt de production (cf imposition foncière), que la prairie et le parc entourant la maison principale soient classés en A pour permettre le développement d'une activité de tourisme, de cultures maraichères et d'agroforesterie, pour les bâtiments annexes autorisation de changement des destinations. Enfin que la zone humide soit identifiée et répertoriée.

- 3 Ce point détaille les modifications demandées dans le projet de PLU concernant le classement de la parcelle ZN 179, du bâtiment principal et du parc l'entourant, ainsi que de la prairie et du massif forestier.

- 4 Erreurs matérielles pour la délimitation cartographique du zonage.

Réponse de la commune :

Pour le point 1, il convient de reprendre les problématiques développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la problématique ZAN à prendre en compte. Il est impératif de jouer de la concentration urbaine et redensifier les centres bourgs, reconstruire la ville sur la ville, pour éviter tout étalement urbain. Au-delà des considérations de préservations foncières, cela permet également de réduire les déplacements inter-urbains et répond aussi aux problématiques d'extension de réseaux.

Concernant l'entretien de la forêt et l'abattage des arbres, la protection n'empêche pas l'entretien et des coupes, sous réserve de déclaration, peuvent être faites. Le zonage ne sera pas modifié en forêt de production.

Concernant le classement en A ou N, cela ne change rien sur d'éventuelles évolutions du bâti existant. Le classement en zone N a été mis en œuvre dans un but de protection paysagère et patrimoniale.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse argumentée.

102) Parc Naturel Régional (PNR) Madame Tubiana. Mont Rude. Voir point C

La Charte du PNR ne s'applique pas aujourd'hui dans la commune de St Saturnin mais elle s'inscrit dans le périmètre de la révision en cours, qui sera intégrée dans le SCoT. Il serait cependant utile que les engagements et prescriptions soient reportés dans le PLU.

103) CCLLA affaires économiques. Avis PPA. Hors délai (le 29/06/2023)

104) Mr et Mme Herbulot. St Saturnin. Mont Rude. Voir point C

105) Mr et Mme Boissinot. Vauchrézien. OAP 1. Lotissement de la Blandinière.

- accès : laisser la rue de la Dîme en voie sans issue.

- quelle sera la hauteur des bâtiments

- l'aménagement du chemin de la Douanerie ; il devra être sécurisé et des aménagements sont demandés.

- est joint un courrier de 2 pages accompagné de 32 signatures d'habitants concernés ou proches qui est la copie du courrier remis aux représentants de la commune le 14 mars 2023

Réponse de la commune :

Ces interrogations ne portent pas sur le PLU mais davantage sur la conception technique du lotissement. Les personnes en question ont d'ailleurs reçu un courrier de la commune apportant des réponses sur ces craintes à l'occasion d'une réponse à une pétition au sujet de ce projet de lotissement.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse aux questions effectivement hors enquête PLU.

106) Mme Foucher-Lalanne. St Rémy. Voir observations Madame Lalanne permanence de St Rémy.

Document identique à celui remis.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir observation n° 52

107) Mr Frédéric Davy. **Luigné.** Terrain en 1AU à proximité de son exploitation agricole. Informe que la réalisation de logements sur sa parcelle en 1AU n'est pas envisagée. Trop près de son exploitation entraînant des nuisances y compris les week-ends.

CE : A rapprocher du cas de Mrs Quentin Trieulle et Vincent Martin (Moulin du Caquin) qui eux souhaiteraient que leur parcelle soit constructible.

Réponse de la commune :

La commune maintient son positionnement sur cette zone 1AU. En tant que propriétaire, rien ne l'oblige à ce jour de construire sur ce terrain. Cela conditionne juste un éventuel projet urbain qu'il pourrait vouloir faire émerger sur ce site.

Comme évoqué dans la réponse 13, la commune n'envisage pas de rapprochement et d'inversion de zone constructible entre ces deux sujets.

L'objectif est toujours le même, maintenir la densité dans le centre bourg.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la réponse cohérente avec les textes. Renvoie également à ses commentaires sous l'observation n°13.

108) Mme Guglielmi

Le projet ne prend pas assez en compte la biodiversité et les aspects quantitatifs de l'eau.

A Saint Saturnin la zone classée humide au cœur de bourg n'apparaît plus dans le projet de PLU.

Questions sur le Mont Rude (**voir point C sur ce sujet**)

Réponse de la commune :

Un relevé des zones humides a été fait par le bureau d'études qui a remis à jour l'ensemble des zonages. Il conviendrait de préciser ce point de centre bourg, car comme évoqué dans le point 9, il se peut que ce soit lié à une contrainte technique de superposition de couches cadastrales où les mares n'apparaissent pas nécessairement. La biodiversité a été prise en charge, mais un PLU ne peut tout réglementer en détail et certaines préoccupations peuvent trouver davantage réponse dans les réglementations nationales. Le PLU comporte déjà beaucoup de volets permettant d'avoir une approche environnementale de qualité sur ce document.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note qu'il conviendra de préciser la localisation précise de la zone humide en cause afin de la faire réapparaître (cf la réponse à l'observation n°9).

109) Mr Emmanuel Spinnewyn. **Arrivée hors délai** (19 h 47 le 30 juin 2023) Exploitant agricole. **Brissac-Quincé.** Projet de la ZAC du Clos St Nicolas. Parcelles 157,158 et 159.

Indiqué dans la présentation du projet que le terrain n'a plus vocation agricole, alors que des vaches y pâturent. Ce projet est contraire à la loi climat et résilience, au PADD et à l'esprit du nouveau PLU.

Ces parcelles comprennent de nombreux arbres remarquables et sont un réservoir de biodiversité.

De plus les pentes du secteur alimentent une importante zone humide tampon, alors que le PADD préconise de préserver les trames vertes et bleues. La pente impliquera en outre une pompe de relevage des eaux usées.

Le nouveau lotissement devrait se limiter à seulement prolonger l'existant et ne pas descendre aussi bas dans ce coteau.

C) Questions issues des observations portant sur l'intérêt général et le territoire.

110) Le Mont Rude (Saint Saturnin sur Loire).

Les modifications, notamment de zonage, proposées pour le site du Mont Rude dans le nouveau PLU ont suscité de nombreuses observations, questions et propositions manifestant un certain désaccord.

Elles ont été regroupées ci-dessous dans la mesure où elles appellent des réponses identiques de la part de la Commune de Brissac Loire Aubance.

Les divergences peuvent se résumer en 3 points principaux :

- il est prévu que le château, les dépendances, la salle des fêtes, la salle associative et la tour soient classés en zone UA (actuellement UE).

- le parc aujourd'hui boisement ou parc à protéger deviendrait NP zone naturelle à protéger.

- le terrain de sport, utilisé pour de nombreuses manifestations et les enfants des écoles et le rugby touché deviendrait 2AU (actuellement UE), donc constructible à terme.

On compte 17 observations concernant le Mont Rude sans compter les phrases incidentes sur le sujet dans des observations sur un autre sujet.

Ci-dessous 3 observations caractéristiques sont reprises, sachant que toutes les observations sur le Mont Rude soulèvent des problèmes identiques et appellent les mêmes réponses de la part de la collectivité :

* Association pour le respect du Mont Rude (Madame Annick Cheval). St Saturnin. Courrier remis au Commissaire enquêteur à la permanence de Vauchrézien le 06/06/2023.

Le mont Rude c'est :

- un espace naturel de 3 ha aux arbres remarquables (dont des cèdres de l'Himalaya géants et centenaires)

- une vue unique sur la vallée de la Loire

Dans le nouveau PLU le parc actuellement identifié comme « boisement ou parc à protéger » devient « zone naturelle protégée » (NP) ce qui constitue un recul dans sa protection (voir lettre de Madame Tubiana en annexe qui considère que c'est un bien commun).

- un lieu de vie pour ses habitants avec salle des fêtes et équipements sportifs. L'ensemble est actuellement en zone UE (équipements publics). Dans le projet de PLU, l'espace autour du château et le terrain de foot changent de zonage :

- l'espace autour du château comprend une salle des fêtes et des salles associatives, une tour d'observation. Plus bas le château, son parvis et ses dépendances ont été mis en vente par la municipalité. Cet ensemble devient zone UA dans le projet de PLU, ce qui donnera carte blanche à l'acquéreur du site pour modifier le lieu.

Le terrain de foot en contrebas du site, considéré comme l'un des plus beaux du département est utilisé par les écoliers et les enfants et c'est le seul terrain plat de la commune permettant d'accueillir un chapiteau.

Regrette que la municipalité de Brissac Loire Aubance n'ait pas donné suite aux demandes de concertation.

En annexes du courrier :

- un courrier du 26/10/2022 de Madame Tubiana présidente du Parc Naturel Régional Anjou Touraine qui souligne la nécessité de préserver ce bien commun.

- un article du Courrier de l'Ouest du 18/0/2019 : « le stade du Mont Rude orphelin du ballon rond », le plus beau stade de football du département est désormais utilisé par les 2 écoles de St Saturnin et par une association de rugby-loisir.

Un article sur le Mont Rude et le projet de PLU a également été publié dans Ouest France du 08/06/2023.

* Mr Jean-Pierre Moron. Saint-Saturnin. Courrier arrivé à la mairie. Mont Rude :

- le parc autour de l'ancienne mairie devient UA : construction immobilière à côté du château ? Ou à sa place ?

- le parc lui-même devient « zone naturelle à protéger » au lieu de « boisement à protéger » ce qui ne garantit pas qu'il reste en l'état actuel.

- la création d'une zone d'habitation entre cette parcelle et la rue des Petits Grands Champs impactera cette partie de l'agglomération notamment avec une densité de circulation inappropriée vu l'étroitesse des voies d'accès.

- la commune étant incluse dans le périmètre du Parc naturel Régional Anjou-Touraine, et avec le classement UNESCO, des mesures appropriées pour la conservation de l'image du territoire doivent être prises.

- Association Toucher Rugby. Le stade du Mont Rude est utilisé par le Rugby Toucher pour les entraînements, compétitions, tournois dans le cadre de la ligue des pays de la Loire.

- Parc Naturel Régional (PNR) Madame Tubiana.

La Charte du PNR ne s'applique pas aujourd'hui dans la commune de St Saturnin mais elle s'inscrit dans le périmètre de la révision en cours, qui sera intégrée dans le SCoT. Il serait cependant utile que les engagements et prescriptions soient reportés dans le PLU et notamment pour le Mont Rude.

* Mr Xavier François St Saturnin

A déposé un document très dense et très argumenté sur le terrain de sport du Mont Rude passant de zone UE à zone 2AU (à urbaniser) et sur la Transformation du Mont Rude et Parc du Mont Rude (se référer au document lui-même pour répondre sur certains points).

* Habitants de Saint Saturnin ayant également expédié un courrier ou un e-mail sur le sujet : Mr et Mme Grellier, Mr et Mme Maréchal Paillard, Mme Noirault, Mme Busson, Mr Grolleau, Mme Landais, Mr Loiseau et Mr Baldet, Mr Savary, Mlle Crasnier, Mr et Mme Herbulot,

Réponse de la commune :

Concernant le zonage de la salle des fêtes, la salle associative et la tour, la commune prévoit de reclasser en zone UE ce périmètre comme représenté ci-après.

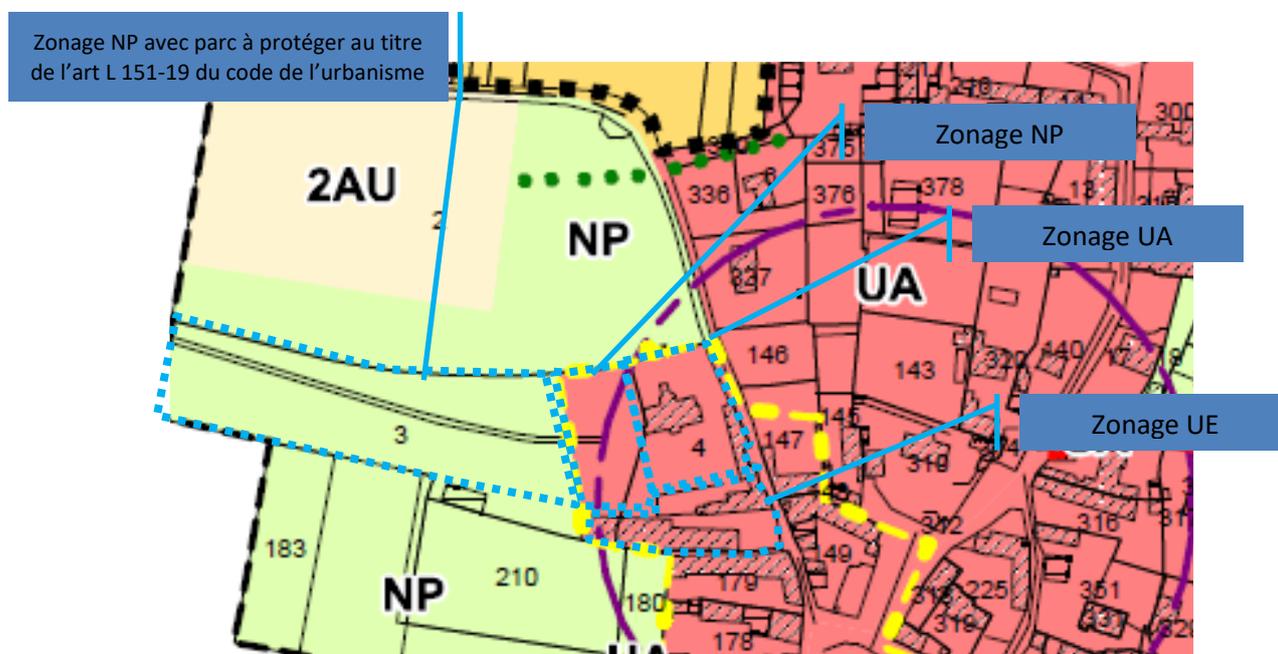
Le parc sera lui maintenu en zone NP mais avec une spécificité parc à protéger au titre de l'art L151-19 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, le zonage 2AU reste maintenu. Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU reste soumise à la prescription d'une modification par délibération motivée où la commune doit apporter des arguments sur le fait que les zones IAU ne présentent plus suffisamment de disponibilités. Dans le cas de Brissac Loire Aubance, cette analyse ne se fera pas simplement à l'échelle de la commune déléguée mais de l'ensemble du territoire. Cette modification engendrera une nouvelle consultation de la population sur le sujet.

Afin de remplir les conditions de développement urbain pour cette commune déléguée d'appui, il est nécessaire de trouver des poches en centre bourg, et ne pas faire d'extension sur de la terre agricole. Les possibilités qu'offre cette parcelle correspondent aux critères de la commune. Il sera pris en compte les activités actuelles du site dans la réflexion.

Enfin, concernant la concertation, en dehors de celle tenue à l'occasion de la réalisation du PLU (rencontres individuelles, réunion publique, enquête publique), la commune fera de la concertation pour la réalisation du lotissement du Clos Noir (zone IAU) situé au nord du site

et bien évidemment pour la zone 2AU, mais pour celle-ci une réalisation éventuelle n'est pas envisagée avant un bon nombre d'année.



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que les demandeurs ont satisfaction sur les points suivants :

- le château, les dépendances, la salle des fêtes, la salle associative et la tour redeviennent classés en zone UE.

- le parc serait NP mais avec spécificité parc à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour ce qui est du terrain de sport, il deviendrait certes 2AU dans le nouveau PLU, mais comme l'indique la commune, constructible plutôt à long terme et après que la population soit consultée sur le sujet. Pour elle le passage en IAU (constructible à court terme) doit être motivé et les besoins examinés au regard de la commune de Brissac Loire Aubance et non de la commune déléguée.

Le CE considère que c'est un engagement de la Commune, tout en estimant qu'elle pourrait peut-être aller encore plus loin.

II) Questions relatives au PLU auxquelles le Commissaire enquêteur souhaite obtenir des réponses

Certaines questions peuvent trouver leur réponse dans le dossier d'enquête. Il est cependant demandé d'y répondre, si besoin en donnant des précisions complémentaires.

A) Questions et propositions des PPA (Personnes publiques associées)

Avis de l'ARS (Agence régionale de santé)

111) - Habitat :

La taille moyenne des ménages par logement actuellement de 2,52 personnes. Le PADD prévoit 750 logements supplémentaires sur 10 ans, donc le ratio passerait à 1,69 personnes par logement. **Cette réduction doit être argumentée.**

Il est prévu 130 logement sociaux (17% de l'enveloppe), mais rapporté au total des logements à l'horizon 2030 cela ne constituent que 8% du parc, loin de l'obligation légale de 20% de la loi SRU.

Réponse de la commune :

Les ratios sont toujours à étudier avec précaution, mais effectivement la baisse de ces derniers peut s'expliquer par la réduction du nombre de personnes composant les foyers avec la recherche de logements plus petits (T2, T1bis), eu égard à la multiplication des familles monoparentales. Par ailleurs, le nombre des 750 logements prévus au PADD s'inscrit dans un phénomène de rattrapage d'opérations non réalisées ces dernières années, mais également dans un souhait de développement du territoire afin de maintenir à niveau les services et écoles du territoire. L'ensemble des zones constructibles identifiées sur le territoire doivent permettre d'atteindre cet objectif. De plus, au regard des nombreux contacts réguliers avec des lotisseurs et bailleurs sociaux recherchant des terrains, cumulé aux dossiers de maîtrise foncière publique déjà actés, l'objectif est atteignable. La commune souhaite d'ailleurs limiter les tensions sur les marchés fonciers et l'immobilier qui conduisent de fait à une très forte augmentation des prix et limite donc les possibilités d'installation sur le territoire par le plus grand nombre.

Concernant les logements sociaux, le nombre pourra être revu lors des futures réalisations, comme par exemple sur le site de renouvellement urbain de la « coopérative » : environ 80 logements devraient être créés rien que sur Quincé. Le nombre de logements accueillis sur les ZAC va être renforcé : +8 logements programmés en plus des 13 déjà inscrits.

Enfin, il est à noter que le quota des 20% de logements sociaux issu de la loi SRU ne tenait pas compte à l'époque des communes nouvelles « rurales ». La concentration des logements sociaux en milieu rural ne peut être comparé aux possibilités verticales des communes urbaines et leur rythme d'évolution doit aussi tenir compte de la demande.

Malgré tout, la commune travaillera bien à dépasser les 8% de logements sociaux en renforçant ce dispositif dans chaque nouvelle opération.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la commune s'efforcera d'augmenter le quota de logements sociaux pour aller au-delà des 8%.

112) Déplacements :

Les **pistes cyclables** prévues (40 km) vont essentiellement desservir les sites touristiques plutôt que les trajets domicile travail (sauf ZA Les Fontenelles Brissac-Quincé mais en voie partagée).

Les transports multimodaux vont être développés dans certains villages mais cela reste flou, alors que 3 actifs sur 4 de la commune travaillent hors de celle-ci. **Une aire de covoiturage aurait du être créée dans chaque commune.**

Réponse de la commune :

Une réflexion est en cours pour la création des aires de covoiturage mais pas de schéma envisagé sur l'ensemble des communes déléguées et les parkings des communes sont en nombre suffisant pour assurer des aires « spontanées » de covoiturage. Quant aux pistes cyclables, celles envisagées auront la double fonction (touristique et fonctionnelle), mais il convient effectivement de travailler aussi sur les sites touristiques existants et profiter du

réseau déjà structuré. Pour la multimodalité, elle sera envisageable sur certaines communes desservies par les réseaux de transport en commun notamment, mais en milieu rural celle-ci reste limitée. Par ailleurs, comme déjà évoqué, le PLU est un document de planification et n'a pas vocation à régler en détail chaque problématique environnementale. Il peut favoriser la gestion foncière pour les déplacements par exemple en inscrivant des emplacements réservés (ce qui est le cas dans le présent PLU), mais le développement de la multimodalité ou des tracés cyclos pourra s'inscrire dans d'autres schémas opérationnels et avec l'appui des structures adéquates (département, Communauté de Communes,...).

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que pour la commune les aires de covoiturages ne sont pas indispensables et que la multimodalité est limitée surtout en milieu rural.

113) Eau potable (Règlement) :

- pour les risques de retour d'eau, un disconnecteur n'est plus autorisé mais un bac de disconnexion (modifier le Règlement).

- le volet relatif au risque de retour d'eau doit être le même pour la zone UA et UB. Corriger pour la zone UB.

- en zone N et A l'alimentation en eau à partir d'un puits ou forage privé ne peut se faire, pour les locaux accueillant des tiers, qu'après autorisation préfectorale (les analyses de type P ne peuvent suffire).

Réponse de la commune :

La commune prend acte de ces demandes de modifications dans le règlement.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

114) Eaux pluviales :

- piscines : distinguer dans le Règlement les eaux de vidange du bassin et les eaux de filtration

- préciser que toute connexion entre les canalisations eau de pluie et le réseau d'eau potable est interdite (de manière identique dans toute les zone U)

Réponse de la commune :

La commune prend acte de ces demandes de modifications dans le règlement.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

115) Qualité de l'air :

- **Les données** date de 2014 : à actualiser

Réponse de la commune :

Les données seront réactualisées selon les informations disponibles à date.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

116) - Rejets de pesticides dans l'air : **l'implantation de haies brise-vent** entre zone agricole et secteur à vocation résidentielle est à privilégier. Pour certaines zones plantées de vigne cette implantation pourrait être anticipée.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette demande et apportera les modifications nécessaires.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

117) Champs électromagnétiques : une zone non aedificandi se justifierait de part et d'autre des lignes à haute tension ainsi qu'une distance suffisante **des transformateurs** par rapport aux habitations.

Réponse de la commune :

La commune prend acte et une phrase de précaution sera glissée dans les OAP en ce sens.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

118) OAP :

- OAP n° 3 Vauchrézien. Une haie brise-vent devra être créée sur tout le linéaire ouest. Idem pour l'OAP n°1

- OAP n° 3 et n° 4 à Brissac-Quincé. Accès proposés à revoir ou à justifier.

Réponse de la commune :

La commune prend acte pour l'OAP 3 de Vauchrézien et inscrira cette proposition. Pour l'OAP 1, le projet est déjà avancé et l'intégration de cette haie, qui donnera sur la voie de desserte, reste discutable.

Pour l'accès de l'OAP 3 de Brissac-Quincé, celui-ci tient compte des projets déjà en cours avec une impossibilité de connexion avec l'OAP 2 et deux projets déjà distincts. Donc l'accès OAP 3 ne peut se faire que par l'unité foncière directement rattachée à la rue Lecuit. Concernant l'OAP 4, l'accès tient compte d'une nécessaire distance à conserver de la sortie de la place des frères Montgolfier et permet par ailleurs une meilleure desserte interne du site.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Pour les OAP de Vauchrézien le CE note que la commune fera son possible et pour les OAP de Brissac le CE comprend que la demande concernant les accès pose problème.

119) Energie renouvelables :

- **éoliennes** : il est inopportun de préconiser des éoliennes domestiques en zone urbaine comme le prévoit le Règlement. Par contre rien n'est mentionné concernant l'éolien en zone A ce qui aurait été logique.

- **méthanisation** : le PLU évoque cette possibilité mais sans l'encadrer, alors qu'une certaine vigilance est requise.

Réponse de la commune :

La commune prend acte, mais s'appuie sur la réglementation nationale pour gérer ces thématiques qui évoluent constamment. De plus le territoire n'offre pas beaucoup de possibilités de développement de l'éolien.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE comprend que les éoliennes domestiques en zone urbaine ne seront plus préconisées, mais que rien ne sera fait pour promouvoir l'éolien en zone A.

120) Offres de soins :

- Actualiser le PLU en intégrant les pôles et maisons de santé récentes : Chemellier, Brissac-Quincé, et St Saturnin.

- Dans le domaine médico-social projets immobiliers :

- Foyer de vie Pont de Varennes : les possibilités d'extension n'apparaissent pas justifiées

- Centre Perce-Neige à Brissac-Quincé : il sera privilégié un aménagement des locaux plutôt qu'une extension neuve.

- EHPAD Le Pannetier à Brissac-Quincé : extension validée mais le projet devra être finalisé courant 2023.

Réponse de la commune :

La commune prend acte pour l'intégration des pôles de santé, mais qui reste un renseignement mais pas une orientation graphique.

Concernant le projet de Pont de Varenne, la commune maintient son souhait de STECAL. Pour Perce Neige, il est pris acte de privilégier l'aménagement des locaux actuels avant de procéder à une extension. Concernant la finalisation de l'EHPAD de Brissac-Quincé, la commune ne maîtrise pas le délai de finalisation de l'établissement.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte de ces réponses.

Avis de la Chambre d'agriculture :

121) Retirer la zone (en projet) 2AUy des Fontenelles de 8,5 ha, non conforme au SCoT en vigueur.

Réponse de la commune :

Tout d'abord, il convient de rappeler que la Communauté de Communes Loire Layon Aubance est compétente en matière de développement économique. Celle-ci a eu une volonté de limiter le plus possible le mitage de zones agricoles au travers d'études agricoles et de divers diagnostics pour prendre en compte au maximum ces enjeux. Elle poursuit sa politique de densification des zones et de concentration de développement en priorité sur les polarités (dont Brissac-Quincé et les Alleuds font partie), en tenant compte de la mobilité notamment. Depuis 4 ans, la consommation de terres agricole a été deux fois moins importante que la moyenne départementale avec pour autant une accélération des commercialisations des zones. Aujourd'hui, afin de respecter à la fois ses engagements de concentration et les besoins de développement du territoire pour favoriser l'emploi, limiter les déplacements et créer une situation économique viable et équilibrée, la Communauté de Communes a identifié un besoin de plus 10 hectares sur la polarité Brissac-Quincé et les Alleuds en commune d'appui. Les propositions faites dans ce PLU correspondaient à cette ambition avec 8,7 hectares pour les Fontenelles à Brissac-Quincé et 3,9 hectares aux Alleuds.

Suite à un échange de la commune avec la Chambre d'Agriculture, et l'identification de la remarque de M. BECHET (point 40bis) et la FDSEA (point 81) sur la zone des Fontenelles, il a été proposé de réduire de moitié l'extension de la zone 2AUy des Fontenelles (cf plan ci-dessous) représentant environ 4,5 hectares. La compensation pour atteindre plus de 10 hectares serait faite sur la zone des Pains (point 122).

Pour rappel, pour que cette zone devienne vraiment constructible, il conviendra de faire une modification du PLU et donc engager une nouvelle concertation sur le sujet.



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

La Chambre d'agriculture (et Mr Béchet) n'a donc pas entièrement satisfaction. Seule la moitié de l'extension de la zone 2AUy des Fontenelles est retirée. La commune se justifie par la densification des zones de concentration de développement économiques en priorité sur les polarités (dont Brissac-Quincé et les Alleuds font partie), Le CE partage cette position (négociée avec la Chambre d'agriculture ?).

122) Déplacer la zone (en projet) 2AUy de la zone d'activité des Pains aux Alleuds vers l'espace compris entre les bâtiments actuels et l'emprise de la future déviation (demande figurant dans un courrier du 04/03/2015 au Pt du Conseil départemental pas respectée).

Réponse de la commune :

Afin de compenser la perte de 4,5 hectares sur la zone des Fontenelles, il est proposé de combler les espaces situés entre la zone et la déviation permettant d'obtenir environ 6,5 hectares sur la zone des Pains, considérant que la configuration reste fragile et inexploitable pour certaines parties de ce terrain. Le terrain 2AUy proposé dans l'actuel règlement graphique serait maintenu.

Même remarque que pour la zone des Fontenelles, ces parcelles seraient en zone 2AUy, donc nécessiteraient une modification du PLU, donc concertation préalable.

Parcelles à ajouter



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

La commune ne propose pas de déplacer la zone (en projet) 2AUy de la zone d'activité des Pains aux Alleuds. Elle la conserve donc et propose d'occuper l'espace compris entre les bâtiments actuels et l'emprise de la future déviation afin de compenser la perte d'espace sur la zone des Fontenelles (cf point 121). N'est-ce pas « déshabiller Pierre pour habiller Paul ? ».

Il convient de rappeler que la Chambre d'agriculture conditionne son avis favorable au retrait complet de la zones AUy des Fontenelles et au déplacement de la zone AUy des Pains, ce qui n'est manifestement pas le cas.

Le CE est très sceptique pour cette proposition concernant ces zones, sans accord de la Chambre de l'agriculture.

(Est-ce à la suite de l'échange avec la Chambre d'agriculture cité au point précédent (121) ?)

123) Le bilan de la consommation foncière (entre 2009-2018) est contesté par la CA : 16 ha pour les constructions agricoles c'est démesuré, de plus le bilan foncier ne doit concerner que le développement urbain.

Réponse de la commune :

La consommation d'espace va être remesurée sur les 10 dernières années en tenant compte de cette remarque. La consommation agricole sera estimée à partir des surfaces réellement construites.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette initiative.

124) Certaines zones 2AU posent problème (à Vauchrézien, Luigné, Chemellier et aux Alleuds)

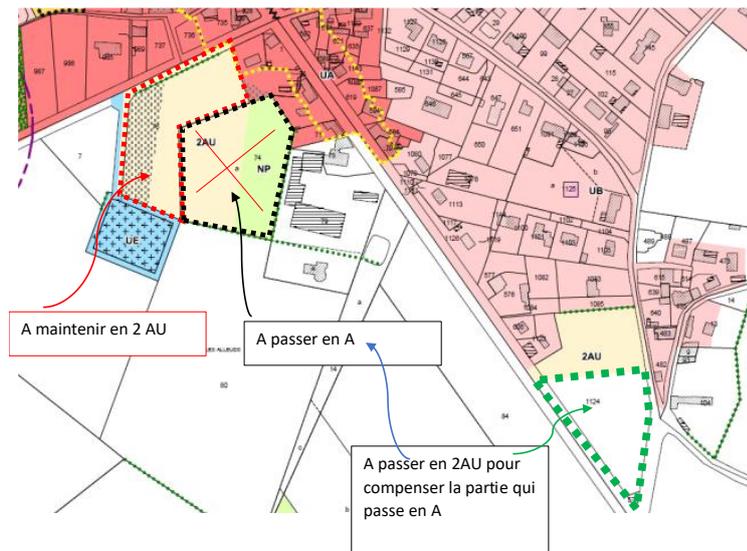
Réponse de la commune :

Concernant la question de la zone IAU de Vauchrézien en partie sur les vignes, l'INAO a émis un avis favorable sur le sujet.

S'agissant de la zone IAU de Luigné, réponse apportée au point 44 et 107.

S'agissant de la zone 2AU de Chemellier, le zonage est maintenu considérant que l'OAP de centre bourg bascule en 2AU. Les possibilités de développement sur la commune restent restreintes.

S'agissant de la commune des Alleuds, une modification va être opérée suite aux échanges avec la chambre d'agriculture, la commune allant dans le sens de la demande (cf point 2) et présenté sur le plan ci-dessous :



Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

125) Revoir le zonage de l'entreprise Daviau à Brissac et un exploitant à Luigné, et 2 sites agricoles Av à reclasser en zone A.

Réponse de la commune :

Concernant le site de l'entreprise DAVIAU, la parcelle 296 sera basculée en zone A afin de permettre un éventuel développement de l'activité.

Concernant l'exploitation de Luigné, le zonage UY (qui était proposé au regard d'une éventuelle activité d'Entreprise de Travaux Agricoles et non une activité agricole) sera rebasculé en A considérant cette demande de la chambre d'agriculture.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que satisfaction est donnée aux demandes concernant ces exploitants

Avis de la DDT (Direction départementale des territoires)

126) La taille moyenne des ménages retenue doit être justifiée (elle détermine les besoins en logements)

Réponse de la commune :

Le sens de la question n'a pas été compris. Cela reviendrait-il à diviser l'objectif démographique et d'accueil résidentiel ? le lien dans ce cas n'est pas si mathématique. La commune tentera de repréciser ce point dans la délibération d'approbation du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de la précision qui sera donnée.

127) Logements sociaux : certaines communes déléguées ne respectent pas les 10% prévus par le SCoT. Justifier.

Réponse de la commune :

Effectivement le SCOT imposait plutôt 10% de logements locatifs sociaux systématiquement par opération. Or sur Brissac Loire Aubance le choix a été de cibler l'accueil de ces logements plutôt sur les communes proposant des services et des équipements.

L'objectif d'accueil des 10% de logements sociaux se fera à l'échelle de la commune et non à l'échelle de chaque opération.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que les 10% ne se feront pas par opération mais globalement. Ce n'est pas conforme au SCoT.

128) Camping de Coutures : plutôt qu'en zone UT, le mettre en zonage N et prévoir un STECAL pour les modifications futures.

Réponse de la commune :

La commune prend acte et un STECAL va être retravaillé en ce sens.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note qu'un STECAL sera prévu au camping de Coutures.

129) La consommation d'espace :

- Elle doit être actualisée, et porter sur 2013-2023 (les 10 dernière années) et non sur 2009-2021

- Le projet de PLU prévoit une consommation de 26 ha et 53 ha avec les STECAL alors que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit 17 ha et 34 ha. A clarifier.

-Les emplacements réservés identifiés dans le PLU doivent être pris en compte dans la consommation foncière : déviation des Alleuds 25 ha et entrée sud de Brissac-Quincé 8,36 ha.

Réponse de la commune :

La commune prend acte pour la consommation d'espace sur la période 2013-2023. Réactualisation en cours.

Concernant le décalage entre les prévisions du PADD et le projet de PLU : Les objectifs affichés dans le PADD de consommation d'espace seront repris pour se caler aux réelles consommations affichées dans le zonage mais le différentiel ne sera pas forcément si conséquent car certaines emprises n'avaient pas été comptabilisées comme celles des emplacements réservés notamment.

Concernant la consommation foncière, une discussion est en cours avec le département pour la prise en compte de ces espaces consommés qui sont d'envergure SUPRA et ne peuvent être imputés que pour la seule commune de Brissac Loire Aubance.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note pour l'actualisation de la consommation d'espace.

Pour ce qui est de la déviation des Alleuds, effectivement elle pourrait être imputée au niveau départemental.

130) Les OAP : doivent définir les mises en valeur de la continuité écologique et définir un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser.

Par ailleurs la zone du Clos St Nicolas doit présenter une OAP

Réponse de la commune :

La commune prend acte pour préciser les OAP existantes.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note qu'il n'est pas répondu pour la zone du Clos St Nicolas..

131) La préservation de l'espace agricole, naturel et forestier et zones humides :

- mention de la "trame noire" dans le PADD à ajouter
- complément des incidences au titre de Natura 2000 à apporter au dossier
- inventaire des zones humides (validé en 2022) doit être annexé au rapport de présentation.

Réponse de la commune :

La commune prend acte pour apporter ces précisions au dossier.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

132) Le Règlement doit évoluer pour permettre la production d'énergies renouvelables y compris dans l'espace rural.

Réponse de la commune :

Réflexion en cours qui ne trouvera peut-être pas réponse dans la partie réglementaire car l'enjeu est de taille et ne peut être traité sans concertation plus globale avec l'ensemble des acteurs concernés par cette thématique.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE trouve regrettable que la production d'énergie renouvelable ne soit pas abordée dans le PLU.

Note complémentaire de la DDT

133) extension de l'école de Chemellier : la surface importante de 4000 m² de l'emplacement réservé doit être justifiée.

Réponse de la commune :

Le projet n'étant pas envisagé à horizon 10 ans, la commune a décidé de supprimer cet emplacement réservé.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend acte.

134) Luigné : l'OAP zone de la mairie et l'OAP lotissement de l'Eglise se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT.

Réponse de la commune :

Les consommations d'espaces dans et hors enveloppe tiendront compte des enveloppes urbaines telles que définies dans le SCOT, la commune pouvant néanmoins rester. Les corrections nécessaires seront apportées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Doit-on comprendre que les OAP seront déplacées ? Ou bien on attend le nouveau SCoT ?

135) La DDT propose de nombreuses modifications soit pour incohérence soit pour erreur manifeste : dans le règlement graphique, dans le règlement écrit et dans les changements de destination. Par ailleurs des erreurs de formes sont signalées dans certains documents.

Enfin des actualisations de certains points sont demandées.

Réponse de la commune :

Les demandes de réactualisations et de modifications de certains points sont prises en compte et figureront listés en annexe de la délibération d'approbation du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend bonne note.

Avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France)

136) Le patrimoine culturel

Concernant le patrimoine mondial (UNESCO) la commune doit contenir l'urbanisation du territoire communal dans son enveloppe bâtie existante, de maintenir des coupures vertes, de densifier la ville dans les zones les plus lâches, de revitaliser le centre-ville notamment en mettant en valeur son patrimoine et de réparer les franges urbaines dégradées (cf article R 612-1 du Code du patrimoine).

Or aucune OAP « entrée de ville » ni « densification des tissus UB lâches » n'a été rédigée. Elles permettraient une politique efficace contre l'étalement urbain par un effort de densification là où le gain potentiel est le plus grand en cherchant à reproduire sur les tissus UB le modèle de densité haute et agréable des centres urbains UA.

Réponse de la commune :

La commune prend acte cette notion de type « densification » pour compléter les sites identifiés et faisant l'objet d'OAP.

Par ailleurs, concernant les OAP trame verte et bleue des propositions seront faites pour compléter le dossier sur cette thématique devenue obligatoire suite à la promulgation de la loi Climat Résilience.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette proposition.

137) Le pont de Saint-Rémy-la-Varenne

Ce pont forme un patrimoine d'intérêt local. Il serait souhaitable de prévoir une OAP notamment pour interdire les éléments déqualifiants.

Réponse de la commune :

Le pont de St Rémy la Varenne est de compétence départementale mais la commune va réfléchir à cette OAP d'ici à l'approbation du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

138) La cohérence architecturale, urbaine et paysagère dans l'écrin des monuments historiques (art L 621-32 du Code du patrimoine)

Il convient d'intégrer dans le PLU des règles et orientations garantissant la transformation de ces espaces (notamment UA) dans une recherche de cohérence historique, géographique et architecturale. Des règles qualitatives et appréciatives sont autorisées.

Réponse de la commune :

Les fiches thématiques de conseils proposées par le service de l'Architecture et du patrimoine (clôtures, extensions, ...) seront annexées au dossier de PLU de manière à ce qu'elles puissent être consultées par les pétitionnaires inclus dans les périmètres MH et / ou en zones UA.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette proposition.

139) A l'échelle urbaine, pour les nouveaux aménagements, le PLU devrait toujours permettre les implantations à l'alignement et ne pas imposer des retraits.

Le règlement des zones pourra intégrer cette modification dans les zones à vocation résidentielle.

Concernant les voiries intérieures des nouveaux quartiers elles devraient :

- être réduites à 4,50 m - pour des opérations de plus de 3 lots- y compris les accotements pour les portions double sens, et à 3,50 pour les portions sens unique.

Imposer de telles emprises maximums pour les voies semble trop restrictif. Elles ne seront pas reprises dans le règlement écrit. Il pourra éventuellement être proposé dans les OAP des emprises de chaussée comme évoqué

- être en revêtement perméable, entièrement ou sur une bande centrale enherbée

Il n'est pas prévu d'imposer des contraintes aussi fortes.

- être modifiées en conséquence dans les OAPs et notamment celle de Luigné qui prévoit une voie de 6 mètres.

L'OAP de Luigné ne propose pas une chaussée de 6 m mais un recul d'implantation pour tenir compte des ombres portées.

Les OAP devraient montrer des photos des lieux et contenir une caractérisation du paysage existant et des croquis d'ambiance devraient expliquer l'ambiance paysagère recherchée.

L'OAP a pour but de guider l'aménagement futur des zones de projet. Les propositions d'aménagement tiennent compte des enjeux. Le règlement des zones pourra éventuellement intégrer cette modification dans les zones à vocation résidentielle.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note.

140) A l'échelle architecturale (art 4.1.5 du projet de règlement) le projet de PLU

- N'impose pas l'ardoise en toiture mais seulement une « préférence pour la teinte ardoise », règle imprécise et floue.

- De même les toits terrasses sont peu encadrés ce qui pourrait entraîner une architecture de rupture et un impact défavorable grave au paysage des bourgs et hameaux anciens.

Le PLU doit donc intégrer des règles permettant d'appliquer la politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine (prévue par le PADD). Il pourrait notamment, pour permettre la bonne intégration dans le tissu urbain ancien protégé, imposer en zone UA tout ou partie d'un certain nombre de prescriptions décrites de façon très précise par l'ABF sur une page entière relatives aux pignons, couvertures, toits terrasse, faitages, menuiseries, enduits, bardages, volets, grillages etc...

Question : la commune compte-t-elle intégrer toutes ces prescriptions dans son règlement et sous quelle forme ? Par ailleurs a-t-elle l'intention d'imposer l'ardoise naturelle ou seulement la teinte ardoise ?

Réponse de la commune :

Il sera proposé d'annexer les fiches de l'ABF au PLU pour prendre en compte l'ensemble des préconisations techniques évoquées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

L'annexion pure et simple des fiches de l'ABF est une bonne chose. Le CE note que la commune ne répond pas au sujet de l'ardoise naturelle.

Avis de la CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Au titre de l'autosaisine (art L112-1-1 du code rural), la Commission salue le travail réalisé. Elle émet cependant les recommandations suivantes :

141) Renforcer les justifications de l'objectif de croissance démographique retenu ainsi que la taille moyenne des ménages affichés.

Réponse de la commune :

Les justifications seront complétées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

142) Présenter une analyse des données de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt de projet (2012-2022).

Réponse de la commune :

Les données sont en cours de reprecisions à partir de l'analyse des demandes de permis de construire.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note, mais c'est 2013-2023 qui a été demandée par la DDT....

143) Réduire l'objectif de la consommation foncière dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à 11,5 ha en cohérence avec le règlement graphique et écrit (au lieu des 17 ha affichées).

Réponse de la commune :

Les objectifs du PADD seront modifiés si nécessaire car beaucoup d'emprises, et notamment celles des emplacements réservés, n'avaient pas été comptabilisées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement

144) Présenter les surfaces d'AOP (appellation d'origine protégée) et démontrer qu'il n'y a pas atteinte à ces appellations.

Réponse de la commune :

La mesure de l'atteinte aux aires AOC sera ajoutée à l'analyse déjà proposée.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

145) Etudier la possibilité d'extension de la ZA les Pains (les Alleuds) sur des espaces présentant des enjeux agricoles moindres.

Réponse de la commune :

Réponse apportée au point 81 et 122, en lien avec la chambre d'agriculture.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Même question effectivement.

146) Un avis favorable est donné aux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée), **sous réserve** pour 3 d'entre eux :

- de préciser l'emprise au sol autorisée pour le projet de piscine (STECAL At)
- de limiter la surface d'emprise aux constructions envisagées (STECAL Ne1)
- de ne conserver que les STECAL concernant les installations à faire évoluer ou à créer (STECAL Ns)

Réponse de la commune :

Remarque prise en compte par la commune. Le projet de piscine sera porté à 60 m², la surface d'emprise aux constructions sera prise en compte et les STECAL Ns précisés uniquement pour les projets de restructuration de stations d'épuration.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le prend note de cette réponse positive.

Avis du CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) :

147) Le CNPF, saisi pour avis de l'arrêt de projet, émet un avis défavorable. Il déclare ne pas avoir été informé du projet de PLU et n'a donc pas pu faire parvenir les données forestières utiles pour réaliser le diagnostic forestier obligatoire (cf art L 151-4 du code l'urbanisme)..

Réponse de la commune :

Le CNPF n'avait pas à être consulté en amont.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

L'article L 151-4 du Code l'urbanisme concerne le rapport de présentation du PLU et parle entre autres d'espace et de développement forestier. Sans mention du CNPF.

148) Il en ressort qu'aucun diagnostic forestier ne figure dans le projet PLU alors que 2 massifs forestiers privés importants figurent sur la commune nouvelle. Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les enjeux de la filière bois sont absents ainsi que les actions pour la soutenir et la valoriser.

Réponse de la commune :

La commune prend note.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement rien sur la filière bois.

149) Le CNPF demande que soient retirées du Tome 2 (Etat initial de l'environnement- pages 61 et 62) les affirmations relatives aux résineux indiquant que leur extension pourrait à terme réduire la diversité d'un site et dégraderait l'écosystème. Rien ne s'oppose à leur plantation si les sols leur sont mieux adaptés et si elles répondent à une demande de la filière bois.

Réponse de la commune :

La commune prend acte et retirera les affirmations proposées.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

Avis du Pôle métropolitain Loire Angers

Il rappelle notamment qu'après l'adoption du STRADDET modifié et du futur SCoT qui prendront en compte la loi Climat et Résilience, le PLU de Brissac Loire Aubance devra être mis en compatibilité si besoin.

Le Pôle métropolitain Loire Angers émet un avis favorable sur le projet de PLU avec 2 observations :

150) Le projet de PLU est sensé comptabiliser la consommation foncière de la déviation des Alleuds (en attendant les STRADDET et SCoT modifiés).

- Une mise en compatibilité du PLU pourrait être nécessaire à l'avenir suite à l'adoption du futur SCoT.

Réponse de la commune :

La commune prend note, mais comme évoqué au point 129, une discussion est en cours pour la prise en compte de la consommation foncière de la déviation des Alleuds. Par ailleurs, il sera effectivement nécessaire d'aborder la mise en compatibilité du PLU avec le futur SCOT.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le PLU sera modifié prochainement puisque le futur SCoT est en cours de discussion.

Avis du Département de Maine et Loire

Réponse du 30 mai 2023. Semble hors délai, mais le courrier indique reçu par le département le 7 mars 2023. Il a pu être intégré dans le dossier d'enquête publique.

151) Les voiries départementales : le projet de section Brissac -Les Alleuds (mise à 2X2 voies) doit figurer au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et faire l'objet d'emplacements réservés au profit du département (comme cela a été fait pour la déviation des Alleuds).

Réponse de la commune :

La commune prend acte et l'intégration de ces emplacements réservés sera reportée sur le document graphique, comme demandé par la commune (cf point 78)

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cf point 78.

152) L'accueil des gens du voyage :

- donner des précisions sur le nombre de places et d'emplacements dédiés à l'accueil des gens du voyage sur l'aire de Saint Saturnin (chiffres différents entre le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- prévoir des aires de petits passages ou de haltes de courte durée ailleurs sur la commune de Brissac Loire Aubance.

Réponse de la commune :

L'aire d'accueil des gens du voyage comportera 8 emplacements (donc 16 places car 2 places par emplacements).

Il est par ailleurs prévu un maillage du territoire pour les aires de petit passage, mais ce point nécessitera une modification du PLU car pour le moment, les lieux n'ont pas encore pu être identifiés.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

153) Création de l'habitat social :

Part de production de logement social prévue par la commune est de 17% alors que le Plan Départemental de l'Habitat et d'Hébergement (PDHH) prévoit 20%

Réponse de la commune :

Comme évoqué dans le point 111, le pourcentage de logements sociaux sera retravaillé pour chaque opération avec les porteurs de projets, afin d'augmenter le pourcentage. Le développement doit néanmoins rester cohérent et proportionné à chaque opération.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la commune s'efforcera d'augmenter le pourcentage.

154) Le développement touristique :

Le PLU aurait pu être complété par cette thématique. Par ailleurs certains atouts ne sont pas cités. De plus la recherche de différents labels pourrait être recherchée.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la remarque. Le tourisme est néanmoins évoqué à travers la création d'une identité de porte d'entrée touristique de St Rémy la Varenne. Comme évoqué sur d'autres points, le PLU est un document de planification avec une vocation assez large, mais ne peut détailler chaque thématique qui peut être traitée par ailleurs avec des partenaires autres et au travers de certains schémas de développement.

La commune prend note pour la recherche de label, démarche une nouvelle fois intéressante à prendre en compte mais pas nécessairement dans le cadre du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE partage l'avis de la commune. Mais il est vrai que Brissac a de nombreux atouts touristiques.

B) Questions du Commissaire enquêteur

155) Le PLU est prévu pour 9 ans (10 ans) et il est indiqué qu'il s'applique pour la période 2021-2031. Est-il prévu d'actualiser les dates : 2023-2033 ?

Réponse de la commune :

Il n'est pas prévu de modifier la période de référence. Elle restera 2021-2031.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

La raison du maintien des dates n'est pas expliquée. Il est vrai que le COVID a fait perdre beaucoup de temps au projet.

156) Les communes de Saint-Saturnin et Saint-Rémy la Varenne sont concernées par l'itinéraire cyclotouristique de la « Loire à vélos ». Sauf erreur, rien ou très peu de choses, dans le PLU concernant ce sujet. Qu'en est-il ?

Réponse de la commune :

La préoccupation des voies douces est évoquée dans le PADD et la volonté de favoriser la mobilité douce en prévoyant des emplacements réservés est assurée. Néanmoins, l'itinéraire touristique cyclo de la Loire à vélo dépasse la compétence communale et ne peut qu'être difficilement traduit à travers une cartographie liée au PLU car la commune n'a pas nécessairement connaissance des projets de tracés correspondants.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note, mais il aurait pu être prévu des aménagements pour cet itinéraire de renommée européenne concernant les 2 communes traversées.

157) Les différentes cartes de la pièce 5 (Règlement graphique) ne comportent pas de légendes concernant les zonages, les zones à protéger etc...Seule la carte générale de Brissac Loire Aubance les possède. Pour une lecture plus facile il conviendrait que ces légendes soient reportées sur toutes les cartes.

Réponse de la commune :

Il sera difficile de mettre la légende sur chacun des plans : cela va conduire à multiplier le nombre de planches et rendre le dossier difficilement reproductible ou à des coûts trop conséquents. Néanmoins, une planche dédiée aux légendes pourrait être créée en format A3.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Domage. La planche format A3 sera quand même appréciée.

158) Certaines personnes (avec le Commissaire enquêteur) ont constaté un décalage entre le cadastre (qui semble à jour) et les plans du dossier d'enquête sur de nombreuses parcelles : par exemple des maisons construites récemment n'y figurent pas. Par ailleurs certaines parcelles -rares cependant- n'ont pas de numéro.

Réponse de la commune :

Il est délicat de modifier le cadastre de fond (aujourd'hui version 2020 ou 2021) car si d'importantes modifications ont été apportées par les services du cadastre (ce qui arrive fréquemment), les limites de zonage ne se trouvent plus attachées aux limites parcellaires.

En revanche, sur le Géoportail de l'urbanisme, les gens auront accès aux limites de PLU avec le fond cadastral mis régulièrement à jour.

Il est fréquent que les maisons récemment construites n'apparaissent pas sur le cadastre avant 1 à 2 ans. Il n'est mis à jour au mieux qu'une fois par an.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Merci pour cette information.

159) Des personnes se sont présentées aux permanences du Commissaire enquêteur avec des copies de documents provisoires (notamment du PADD) provenant de réunions préparatoires au PLU. Ces documents donnent des précisions qui ne figurent pas dans le dossier final soumis à enquête. Exemple : indivision Courson (Gisement foncier dans enveloppe urbaine-Vauchrézien), projet de constructions sur la place principale dessiné avec un plan à Coutures

(Mr Brun). Les personnes concernées ne savent pas si les projets sont retirés, remis à plus tard ou si on leur cache quelque chose.

Réponse de la commune :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document socle pour définir les orientations globales du PLU et la philosophie générale de ce document de planification. Pour autant, un PADD n'est pas le document définitif du PLU et le projet évolue au cours de son élaboration en respectant les lignes directrices de ce document. Deux années se sont écoulées depuis le débat du PADD donc les choses se précisent et évoluent. Mais à aucun moment il ne peut être pris en compte un engagement sur une quelconque construction au stade du PADD. Il n'est rien caché à personne et les réunions publiques, les parutions presses, les mises en ligne de document, les rencontres individuelles (non obligatoire dans le cadre de la procédure) ont permis d'échanger en toute transparence et de faire évoluer la rédaction du document dans le bon sens. Quant au cas précis des consorts Lourson, le document du PADD ne fait figurer aucune cartographie précise à l'échelle des communes déléguées et une zone de constructibilité encore moins représentée à cette étape.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette mise au point.

III) Les questions relatives au zonage d'assainissement des eaux usées

A) Les questions du public.

Aucune question dans les registres, ni par courrier ou par e-mail.

B) Les questions des PPA (Personnes Publiques Associées), éventuellement élargies par le Commissaire enquêteur

Le dossier relatif à l'enquête publique qui a été soumis pour avis aux PPA, conformément au code de l'environnement, ne comportait pas – car il n'était pas finalisé- le projet de nouveau zonage d'assainissement ainsi que la mise à jour du PPI (Programme Pluriannuel d'Investissement) du schéma directeur des eaux usées de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, compétente en matière d'assainissement.

Ce projet a été soumis, dès qu'il a été prêt, à la MRAe pour examen au cas par cas. La Mission Régionale a décidé dans son avis du 30 mai 2023, que le dossier était dispensé d'évaluation environnementale. En conséquence il était également dispensé d'être communiqué aux PPA.

Cependant ce nouveau zonage et la mise à jour du PPI sont-ils à même d'apporter des réponses aux observations initiales des PPA qui n'en ont pas eu connaissance officiellement ?

Dans les réponses, préciser également si les programmations d'extensions urbaines sont bien en adéquation avec les dates des travaux prévus pour les STEP concernées.

Les échanges réguliers entre la police de l'eau sur le fonctionnement des ouvrages et les investissements réalisés ou programmés sont actualisés en fonction de la capacité financière de la collectivité. La priorisation est faite en concertation avec les financeurs, la DDT et la CCLLA.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

160) L'ARS (page 4 de son avis) qui estime qu'en l'état actuel des stations d'épurations certaines extensions urbaines seraient compromises et les OAP prévues devront être rebasculées en réserve foncière. C'est le cas pour Charcé, Les Alleuds, Luigné, Chemellier, St Saturnin et Vauchrézien.

Réponse de la commune :

Concernant les systèmes jugés prioritaire de la DDT :

Les Alleuds : La mise en séparatif des réseaux a démarré en 2020 et se poursuit cette année avec une 2^{de} tranche de travaux qui a été mis en consultation et attribuée par délibération du 6 juillet 2020 à l'entreprise Eurovia. Les travaux vont démarrer en octobre pour une période de 3 mois. Les travaux concernant la station d'épuration et la suppression des 2 lagunes existantes va être mis en consultation en septembre et devrait être notifié avant la fin de l'année pour une mise en service au plus tard en fin d'année 2024. La mise en séparatif des réseaux réalisée avant la fin de l'année va éviter des déversements trop fréquents en tête de station d'épuration avant même la construction de la nouvelle station d'épuration. **Le blocage de l'urbanisation n'est donc pas justifié au regard du calendrier prévisionnel.**

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

Chemellier : La DDT dans son avis de conformité de 2022 déclare le système non conforme pour deux raisons : La première pour un défaut d'équipement, la seconde pour des résultats de traitement insuffisant. La saturation hydraulique de la station est liée au réseau unitaire amont (rue du petit Sigogne). La mise en séparatif est bien prévue dans le PPI et devait être réalisée en 2021 mais a rencontré des difficultés administratives avec la mise en liquidation du maître d'œuvre et d'un repreneur sans compétence dans le domaine de l'assainissement. Le dossier a donc été repris par un sous-traitant et devrait être mis en concurrence avant la fin de l'année. Suite aux remarques de la DDT, la CCLLA va diligenter un curage de plusieurs lagunes en 2024, permettant d'améliorer les performances épuratoires de la station d'épuration. Enfin, il est prévu par notre délégataire l'équipement du poste de tête de la station d'épuration d'une télétransmission pour connaître les débits d'entrée et les temps de surverse du réseau. Enfin, le dossier loi sur l'eau pour la construction d'une nouvelle station a été déposé en 2017 et a donné lieu à un arrêté préfectoral de prescriptions pour une nouvelle station le 28 mai 2020. La CCLLA avait prévu la reconstruction de la station d'épuration en 2025 en accord avec la DDT. Il est cependant possible de voir pour avancer cette mise en service dans le 1^{er} trimestre 2025.

La mise en séparatif et la réalisation des travaux de curage et d'équipement sont de nature à rendre temporairement conforme l'installation et ne devrait pas bloquer l'urbanisation de cette commune.

Il peut donc être envisagé de maintenir le site du Prieuré en IAU et basculer les autres opérations prévues en IAU vers du 2AU, le temps de la régularisation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de ces informations

Vauchrézien : Le système de Vauchrézien Bourg est dans les priorités de la Communauté de Commune Loire Layon Aubance et la station d'épuration est bien prévue en 2026-2027 conformément à l'étude générale. Une actualisation du diagnostic des réseaux d'assainissement est bien prévue d'être lancée avant la fin de l'année pour identifier plus finement les actions à mener sur ce système et établir le dossier Loi sur l'eau pour la

reconstruction de la station. Le faible rendement épuratoire de la lagune en matière en suspension est lié à un relargage de lentille d'eau et d'algues en sortie de station d'épuration. Les zones 1AU de Vauchrézien seront maintenues considérant le planning proposé.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note

Luigné : *La CCLLA a notifié à l'entreprise Céthya le schéma directeur de ce système conformément à son programme pluriannuel. Les résultats vont permettre de connaître les travaux à intégrer dans son futur programme pluriannuel d'investissement (2028-2036). Ces éléments viendront alimenter la réflexion en 2026 sur l'évolution tarifaire du prix de l'eau pour permettre la réalisation des travaux pour la tranche 2028-2036*

Il s'agit de travaux d'amélioration à apporter sur les sites de traitement et non de dysfonctionnements empêchant le raccordement des logements envisagés dans le projet de PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de ces travaux d'amélioration à moyenne échéance.

Charcé : *Le programme pluriannuel d'investissement prévoit le renouvellement de la Station d'épuration actuel par un filtre planté de roseaux de 350 EH en 2027. Les études (diagnostic et dossier loi sur l'eau) seront donc lancées début 2025 pour permettre la réalisation des mesures en nappe haute et nappe basse, faire une préconisation de travaux sur le système de collecte et définir les normes de rejet pour améliorer l'état du ruisseau du Roulet (affluent de l'Aubance).*

Il s'agit de travaux d'amélioration à apporter sur les sites de traitement et non de dysfonctionnements empêchant le raccordement des logements envisagés dans le projet de PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de ces travaux d'amélioration à moyenne échéance.

Saint Saturnin : *L'étude diagnostic 2017-2020 envisage la reconstruction d'une station commune entre la station d'épuration du golf de Saint Jean des Mauvrets et la Coquetterie de St Saturnin sur Loire. La faisabilité technique et financière de cette solution reste à étudier. Cette hypothèse est actuellement prévue dans le programme pluriannuel d'investissement qu'en 2027-2028. Dans l'attente, l'équipement du point A2 de la station sera réalisé et une attention particulière sera portée par l'exploitant pour améliorer le traitement de l'azote de cette station.*

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

161) La DDT (page 5 de sons avis) estime, elle, que si certains projets de travaux d'assainissement sont a priori programmés par la Communauté de Communes, leur réalisation et leur bonne mise en œuvre ne sont pas garanties. Elle demande donc que les zones 1AU des Alleuds, de Vauchrézien et de Chemellier soient basculées en 2AU et que l'état des systèmes d'assainissement de Saulgé et Charcé soit clarifié avant toute urbanisation.

Réponse de la commune :

Concernant les communes des Alleuds, de Chemellier et de Vauchrézien et Charcé, la réponse est exprimée au point ci-dessus.

Concernant Saulgé l'Hôpital, le SATEA dans ses rapports ne mentionne pas de surcharge hydraulique ou organique. Les qualités du rejet sont fluctuantes en fonction de la saison et de

paramètre extérieurs. Il a été observé une remontée de la bêche de la lagune N°3 comme en 2015 et 2019.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que le basculement préconisé par la DDT des zones 1AU en zones 2AU n'est plus justifiée du fait de ces programmations de travaux.

162) La MRAe ajoute dans son avis que la station de Charcé est en surcharge organique, que pour Les Alleuds, Chemellier et Vauchrézien de nouvelles stations d'épurations doivent être réalisées avant d'accueillir les nouveaux aménagements prévus au PLU. En plus elle indique que pour Saulgé l'Hôpital, Saint Rémy, Saint Saturnin et Brissac-Quincé devront être effectuées des études capacitaires des postes de relèvement en aval avant de procéder aux raccordements des zones.

Tout ceci dans le respect de l'engagement énoncé dans le PADD : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité de traitement des stations d'épuration.

Réponse de la commune :

Les études capacitaires des systèmes de collecte sont actuellement en cours pour chaque nouveau projet à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Les capacités de pompages des postes de refoulement sont analysées pour définir la marge résiduelle et la sécurité de pompage en marche dégradée (avec une pompe en panne). Ces études peuvent être fournies lorsque les projets sont en phase préparatoire avant l'étude par la DDT ou la MRAE.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette réponse et considère par ailleurs que les points 160 et 161 répondent également aux observations de la MRAe, et qu'en outre toute ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité de traitement des stations d'épuration.

C) Questions du Commissaire enquêteur (Assainissement)

163) Est-il prévu de refondre (et d'actualiser) l'annexe 7a (Annexes sanitaires) du PLU au regard du dossier « Actualisation du zonage d'assainissement » soumis à enquête publique ? Cette annexe 7a sera en effet obsolète.

Réponse de la commune :

L'annexe sera effectivement mise à jour : les limites de zonage d'assainissement notamment seront celles des plans validés. On ne fera plus référence aux anciennes limites.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de cette actualisation qui doit faire suite à l'enquête publique.

164) Qui est compétent aujourd'hui en matière d'eaux pluviales ? Par ailleurs est-il prévu une actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales ? Le dossier PLU comporte peu d'éléments en la matière.

Réponse de la commune :

La commune est aujourd'hui compétente en matière d'eaux pluviales. Néanmoins, une réflexion est en cours à l'échelle communautaire pour une éventuelle reprise de compétence. Aussi, une étude a été lancée pour réaliser un diagnostic des réseaux d'eaux pluviales pour établir un schéma du réseau pluvial, qui ne peut donc être fourni à ce jour.

Il existe effectivement aujourd'hui peu d'éléments graphiques et rédactionnels sur le sujet, mais ces études sont longues à mettre en œuvre, mais la volonté politique d'avancer sur le sujet est bien présente.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Il est regrettable que le dossier soit si peu avancé, mais le CE note qu'une réflexion sur le changement de compétence est en cours.

IV) Questions relatives à l'abrogation de la carte communale des communes déléguées de Chemellier et Luigné.

Aucune question du public, aucune remarque des PPA et pas de questions du Commissaire enquêteur.

E) SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident entre le 30 mai 2023 à 9 h 00 et le 30 juin 2023 à 17 h 00 organisée en 6 permanences, entre les 4 communes dont les mairies sont ouvertes au public.

Le Commissaire enquêteur souligne l'excellent accueil de la Commune de Brissac Loire Aubance, des élus des mairies déléguées et de leurs services administratifs.

Les mesures de publicité officielle ont été effectuées aux dates réglementaires prévues, aux emplacements décidés d'un commun accord et dans les journaux prévus.

Les dossiers et registres ont été mis à la disposition du public pendant l'enquête sur les 4 sites de consultation.

Soixante-dix (70) personnes se sont présentées pour faire des observations ou propositions, pendant les permanences du Commissaire enquêteur ou en dehors de celles-ci, et douze (12) courriers ont été reçus à destination du Commissaire enquêteur.

Concernant la procédure électronique, la mise à disposition du dossier sur le site internet de la Commune a été réalisée ainsi que sur un ordinateur en libre-service à la mairie de Brissac. L'adresse mail dédiée a recueilli vingt-sept (27) observations.

La procédure de Procès-verbal et réponse du maître d'ouvrage a été respectée à la lettre.

Le certificat d'affichage a été fourni pour les 10 mairies concernées, daté du 30 juin 2023.