

Bernard THERY
Commissaire enquêteur
Tél : 06 81 77 23 73
Email : theybernard@yahoo.fr

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

A l'attention de la commune de Brissac Loire Aubance

Références :

- Décision de désignation du Commissaire enquêteur du Président du Tribunal administratif de Nantes du 08/03/2023 n°E23000029/49
- Arrêté municipal n° A2023-05-03-01 de la maire de Brissac Loire Aubance du 5 mars 2023

Préambule et déroulement de l'enquête

I) Synthèse des observations relatives au PLU

- A) Les observations du public dans les registres
- B) Les observations du public par courrier et sur le site internet
- C) Questions du public portant sur l'intérêt général et le territoire.

II) Questions relatives au PLU auxquelles le Commissaire enquêteur souhaite obtenir des réponses

- A) Questions et propositions des PPA (Personnes publiques associées)
- B) Questions du Commissaire enquêteur

III) Questions relatives au zonage d'assainissement des eaux usées

IV) Questions relatives à l'abrogation de la carte communale des communes déléguées de Chemellier et Luigné.

Préambule :

En application du Code de l'environnement, le Commissaire enquêteur porte à la connaissance de la mairie de Brissac Loire Aubance les observations du public complétées par celles des PPA (Personnes publiques associées) et du Commissaire enquêteur.

Conformément à la réglementation, **le Commissaire enquêteur prendra connaissance dans un délai maximum de 15 jours du « mémoire » de la mairie de Brissac Loire Aubance, des 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 dans ce procès-verbal 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 **(les réponses sont à formuler dans le mémoire)**

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 6 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, 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. En pratique il convient de souligner que les permanences du matin se terminaient aux alentours de 13 heures, en raison de l'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. Par ailleurs beaucoup de difficultés hormis les cartes des centre-bourg pour trouver les terrains et numéros. La présence du Commissaire enquêteur a grandement aidé aux recherches.

Les dossiers, registres papiers et numérique (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 : les questions émanent pour la plupart des propriétaires et portent pour beaucoup sur le changement de zonage de leur parcelle 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. Elles deviendront donc des friches.

On rencontre enfin des propriétaires de parcelles de plus de 1000m² devenue inconstructibles qui 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 générales sur des projets concernant des places ou des terrains publics qui deviennent constructibles.

Le Zonage d'assainissement a intéressé peu de monde (aucune observation du public).

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

A) Les observations du public dans les registres

Brissac-Quincé (le 30 mai 2023)

1) Monsieur Bruno Dumont- **St Saturnin**. Parcelle A3323 (environ 680m²)
Propriétaire depuis 2017 de cette parcelle constructible (dans l'ancien PLU). Le terrain est borné, clôturé et un compromis de vente a été signé le 7 mars 2023 avec un acheteur.

Dans le nouveau PLU sera agricole (A). N'est absolument pas d'accord et serait prêt à aller au contentieux.

Réponse de la commune :

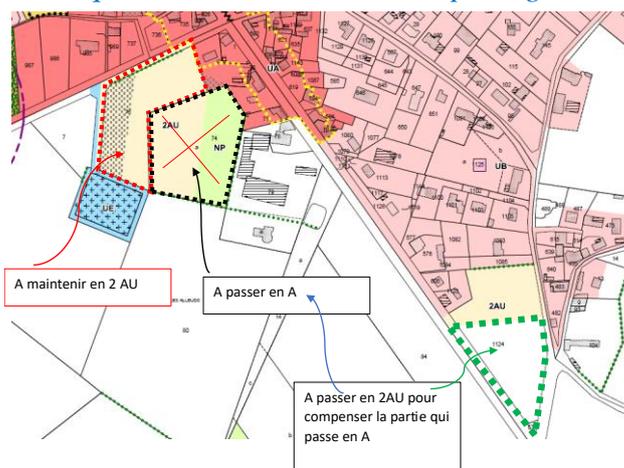
Cette parcelle est considérée comme une extension et se situe à proximité d'une zone AV. Donc la commune maintient son projet de zonage en A.

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, dans la mesure où elle est dans le bourg (à 200 mètres de la mairie) et la viabilisation est à proximité par la rue du Pensier. Si une partie reste non constructible celle-ci deviendra une friche. (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 débloquer la constructibilité et le passage en 1AU.



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.

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.

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.

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).

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.

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

Venus également à la permanence du 15/06 (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.

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 bénéfice 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.

Messieurs Martin et Trieule remettent un dossier de 20 pages + de nombreuses annexes.

(Ont par ailleurs expédié ce volumineux dossier sur le site internet dédié à l'enquête.)

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 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 retenue. 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.

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.

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.

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 Vauchrézien. 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. Quoiqu'il en soit, la commune maintient son zonage actuel.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. Maintenant 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.

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 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.

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

En fait ont déjà expédié un e-mail exactement identique sur le site dédié à l'enquête. Sera examiné dans les 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. On 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.

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 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.

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 sinon deviendront des friches car inexploitable (d'un côté la route de l'autre un ruisseau). Ils ajoutent que ce serait préférable de construire là plutôt que sur la place principale de Coutures qui est utile pour les manifestations festives.

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.

42) Monsieur Goillot Raymond. Coutures. Parcelles 107-108-19 (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. Ils ajoutent que cela serait préférable que de construire sur la place principale comme il en est question.

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.

43) Madame Jankowski et Madame Guibert. Venues se renseigner sur le devenir de la place principale 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'en échanger 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.

Montre 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 ?

Ils pensent que Coutures perdra son attractivité au détriment de Brissac-Quincé et que les biens seront inévitablement dévalorisés.

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 centre bourg, tout en assurant la pérennité des activités agricoles et la préservation des espaces ruraux et la fin du mitage foncier.

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.

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.

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 dossiers déposés 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. Venu 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.

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.

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.

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

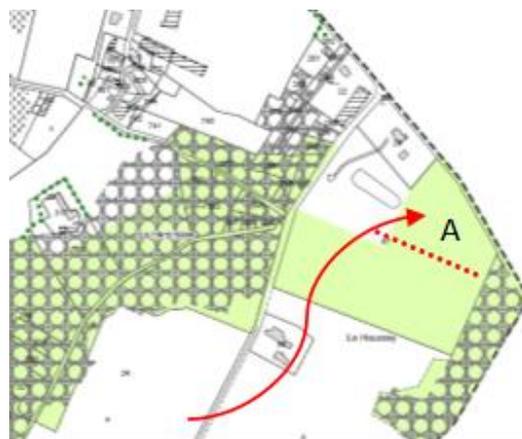
zone A, car il veut agrandir son étang d'irrigation ce qu'il ne pourra faire si la zone reste NP. Ce besoin est vital pour son exploitation, surtout pour les périodes de sécheresse.

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 :



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).

56) Mr Raine Claudy. Parcelle 250 à **St Rémy**. Venu constater qu'elle en zone NP (Naturelle). 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 6, 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.

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.

Souhaite 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)

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.

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.

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

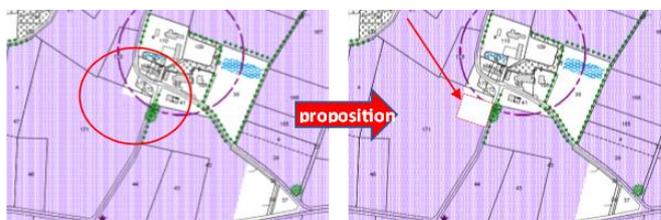
- parcelle (B) 2779 à **St Saturnin**, bâtiments d'exploitation. Son voisin se plaint de la gêne occasionnée par son activité. Souhaite qu'à l'avenir soit bien respectée la règle des 100 mètres de tout bâtiment agricole pour toute extension ou changement de destination des constructions existantes (cf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



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.*

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 partie e-mail.

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.

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.

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.

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 le point 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.

69) Sylvain Dauray. 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.

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.

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 Roustellierie. 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.

72) Mr et Mme Maisonneuve. Luigné. Courrier arrivé à la mairie. Parcelle B 919. Etait constructible mais dans la 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.

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.

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 du 15/ juin 2023.

Réponse de la commune :

Pas de changement sur la réponse apportée par la commune. Voir point 15 et le maintien en zone A de cette parcelle.

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/classé.

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.

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 n° 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 :

Concernes 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).

Le Commissaire enquêteur prend note de ces propositions.

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 Durables 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 présentée 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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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 générerait grandement la construction vu l'étroitesse du terrain.

Demandent 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.

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 I Au du centre bourg et d'inverser les deux zones constructibles en enlevant le I Au et en déplaçant une zone constructible sur ces parcelles de M. TRIEULE n'est pas non plus retenu. La zone I Au 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.

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.

94) Mme Morille Priscilla. St Saturnin (?). Parcelles (318 A) n° 1664, 1665, 1666, 2874 et 2876.

Étaient 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.

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.

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.

98) Toucher Rugby St Saturnin. Mont Rude (**voir point C**)

99) 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 envisagée.

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.

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 dépend 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.

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 ville. : 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 éventuelles évolutions du bâti existant. Le classement en zone N a été mis en œuvre dans un but de protection paysagère et patrimoniale.

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 au 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.

106) Foucher-Lalanne. St Rémy. Voir observations Madame Lalanne permanence de St Rémy. Document identique à celui remis.

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.

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.

109) Mr Emmanuel Spinnewyn. Arrivée hors délai (19 h 47 l 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 change 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 plus beau 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. Cet équipement public devient zone 2AU donc constructible, même si ce n'est pas dans l'immédiat. Le choix du terrain de sport comme réserve foncière est discutable et est en contradiction avec la loi climat et résilience qui prévoit de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels agricoles et forestier par rapport à la consommation des 10 années précédentes

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. C'est un poumon vert liés à d'autres espaces voisins et un secteur de biodiversité. Adhérent à une APNE, Mr Moron s'opposera à toute atteinte à ce milieu naturel. Il doit être protégé au maximum en y incorporant le stade espace de jeux et de promenade.

- 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, Mlle Crasnier, Mr et Mme Herbulot,

Réponse de la commune :

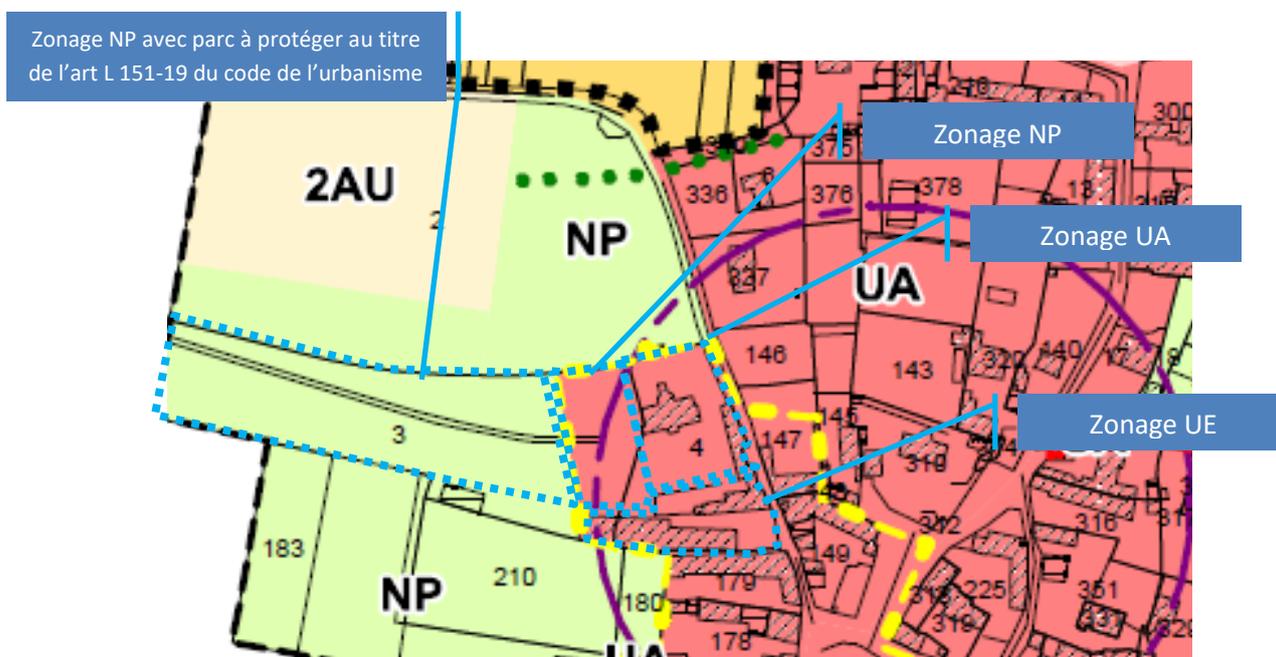
Concernant le zonage de la salle des fêtes, la salle associative et la tour, la commune prévoit de reclasser en zone UE ce périmètre comme représenté ci-après.

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'années.



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.

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 village 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 existant 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 adéquat (département, Communauté de Communes,...).

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.

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.

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.

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.

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.

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 Montgoflier et permet par ailleurs une meilleure desserte interne du site.

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.

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.

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 correspondait 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.

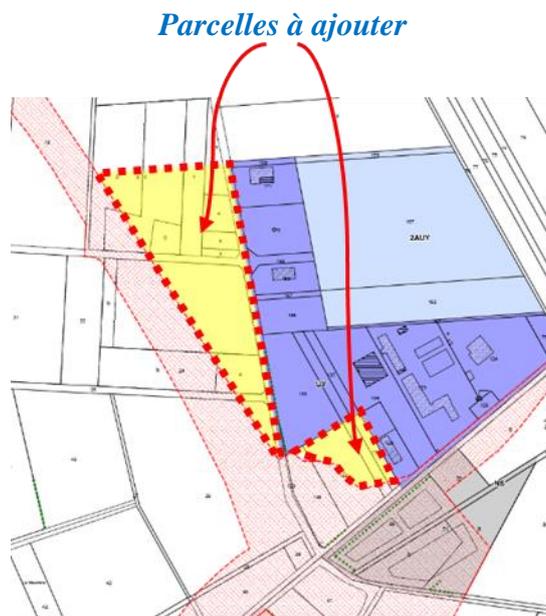


122) Déplacer la zone (en projet) 2AUy de la zone d'activité des Pains aux Alleuds vers l'espace compris entre les bâtiments actuels et l'emprise de la future déviation (demande figurant dans un courrier du 04/03/2015 au Pt du Conseil Général pas respectée).

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.



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.

124) Certaines zones 2AU posent problème (à Vauchrézien, Luigné, Chemellier et aux Alleuds)

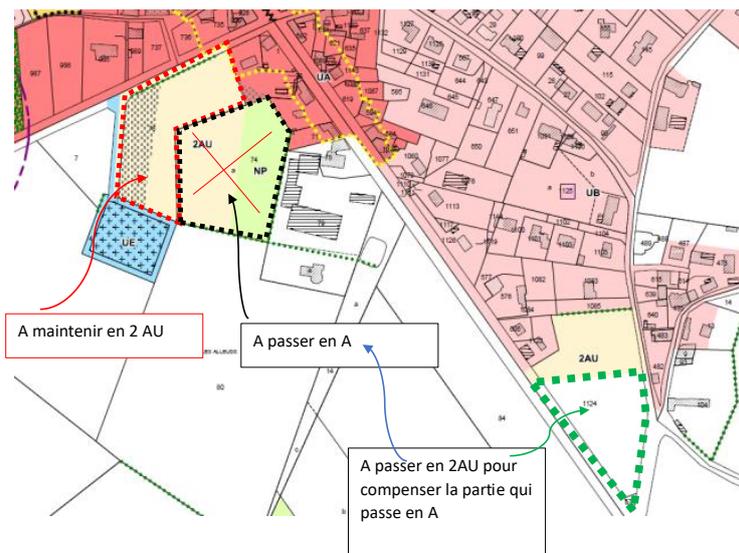
Réponse de la commune :

Concernant la question de la zone 1AU de Vauchrézien en partie sur les vignes, l'INAO a émis un avis favorable sur le sujet.

S'agissant de la zone 1AU 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 :



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 Agricole et non une activité agricole) sera rebasculé en A considérant cette demande de la chambre d'agriculture.

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.

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.

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.

129) La consommation d'espace :

- Elle doit être actualisée, et porter sur 2013-2023 (les 10 dernières 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.

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.

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.

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.

Note complémentaire 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.

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 resté. Les corrections nécessaires seront apportées.

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 pris en compte et figureront listés en annexe de la délibération d'approbation du PLU.

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 centre 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

144) Présenter les surfaces d'AOP (appellation d'origine protégées) 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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 reporté sur le document graphique, comme demandé par la commune (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.

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.

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.

Commune Les Garennes sur Loire

Aucune observation particulière.

Commune de Terranjou

Avis favorable

ENEDIS

Plans 2023

Avis INAO

N'a pas de remarque à formuler sur ce projet de PLU,

Commune Les Garennes sur Loire

Aucune observation particulière.

Pour information :

MRAe

Pas d'avis émis, n'ayant pas traité le dossier dans le délai réglementaire échu le 24 avril 2023.

Communauté de Communes Layon Loire Aubance

Avis communiqué hors délai + avis économique également (le 29/06/2023)

LPO (ligue de protection des oiseaux)

Avis hors délai (le 30 juin 2023)

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.

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 correspondant.

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 chacune 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.

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.

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 dessinés 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.

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 ?

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.

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.**

Chemellier : La DDT dans son avis de conformité 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.

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 IAU de Vauchrézien seront maintenues considérant le planning proposé.**

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.

Charcé : *Le programme pluriannuel d'investissement prévoit le renouvellement de la Station d'épuration actuel par un filtre planté de roseau 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.*

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.*

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.

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.

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.

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.

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 à terme 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.

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.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, il est rappelé qu'un délai de 15 jours maximum est requis pour produire les observations demandées. Le mémoire en réponse sera inséré dans le rapport d'enquête du Commissaire enquêteur et conformément à la législation en vigueur ces documents seront rendus publics.

Ce procès-verbal, fait en double exemplaires, est remis et commenté à Madame la Maire de Brissac Loire Aubance et au Président de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

Le Maire de Brissac Loire Aubance
Madame Sylvie Sourisseau

Le Président de la Communauté de Communes
Monsieur Marc Schmitter



Le Commissaire enquêteur
Bernard Théry