

**Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49) – Modification n°2**

**Compte-rendu de la réunion n° 7**

Le 7 juin 2024 à 10h en présentiel

**Objet : Réunion avec les Personnes Publiques Associées**

**Etaient présents :**

**Commune de Mauges-sur-Loire :**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Mme Nadège MOREAU         | Adjointe à l'Urbanisme                      |
| M. Olivier GARDINOT-MILET | Responsable service Habitat Urbanisme       |
| Mme Sylvie BROUSSEAU      | Chargée d'étude commune de Mauges-sur-Loire |

**Personnes publiques associées :**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| M. Jean-Pierre BOISNEAU | Maire délégué de Saint Sigismond et Adjoint à l'urbanisme, Ingrandes-Le Fresne |
| M. Didier ONILLON       | Représentant FDSEA Mauges-sur-Loire  |
| M. Stéphane LEURS       | Chambre d'Agriculture  |
| Mme Florence FOUSSARD   | SAGE ETSD  |
| M. Frédéric TROISPOILS  | ADS Mauges Communauté  |
| M. Antony BORDAGE       | DDT49  |
| M. Vincent LAVENET      | Adjoint à l'urbanisme commun de Chalennes-sur-Loire                            |
| Mme Aurore CHAUSSEPIED  | Responsable du service Urbanisme Chalennes-sur-Loire                           |

**Bureau d'études Auddicé :**

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Mme Gabrielle MOUCELIN | Urbaniste |
| M. Sébastien AGATOR    | Directeur |

## Contenu de la réunion

La commune présente les motifs de la procédure ainsi que les thématiques des objets. Elle précise que la tenue de cette réunion était souhaitée, même si elle n'était pas obligatoire, pour éclaircir les éventuelles interrogations des services de l'Etat.

Les sujets n'entraînent pas de consommation foncière, ni d'atteinte à l'environnement et son compatibles avec le SCOT en vigueur.

Le calendrier de la procédure est présenté (sous réserve de l'avis de la MRAe soumettant le dossier à évaluation environnementale) :

- Soumission du dossier à examen au cas par cas auprès de la MRAe le 17 avril 2024 ;
- Consultation des personnes publiques associées du 25 avril au 12 juin 2024 ;
- Enquête publique (sous condition) du 18 juin au 2 juillet 2024 ;
- Approbation par le conseil municipal (sous condition) le 19 septembre 2024

Auddicé présente ensuite chaque sujet regroupé par thématique, l'échange est réalisé au cours de cette présentation.

### 1) Les modifications du règlement écrit

#### a. Modification des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales – mise en cohérence avec les prescriptions techniques de Mauges Communauté

L'intercommunalité souligne que l'illustration réalisée permet de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La règle reste de privilégier l'infiltration à la parcelle sous réserve d'impossibilité technique démontrée entraînant une nécessité de surverse au réseau.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'application des nouvelles dispositions en zone Agricole où les enjeux sont différents de ceux des zones Urbaines.

La commune et Auddicé soulignent que l'objet de la disposition n'est pas de rattraper les situations existantes qui ne sont pas en conformité avec les dispositions de la modification mais de règlementer les futurs projets. Cette disposition est d'ordre général et s'applique en toute zone dont la zone Agricole. Cependant, il s'agit d'une reprise dans le règlement écrit des dispositions techniques déjà en vigueur sur le sujet pour informer les porteurs de projets et donner une force règlementaire. Cela n'aura pas d'effet bloquant pour les exploitants agricoles.

La DDT rappelle que les stations d'épurations sont dimensionnées pour traiter un volume d'eau défini. Il est important que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle et n'augmentent pas ce volume.

#### b. Modification des dispositions concernant les protections des haies au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le SAGE souligne que cette disposition est vertueuse pour la protection des haies. Cependant, il conviendrait de parler de « haie compensée » et non « arrachée » pour ne pas induire les porteurs de projets en erreur. En outre, elle pourrait être précisée notamment sur le fait que l'étude démontrant le respect de la démarche ERC doit être réalisée par un organisme agréé.

Auddicé évoque que cette proposition sera étudiée avec la commune. Elle pourrait être reprise mais pas dans le sens où elle imposerait une analyse spécifique qui n'est pas prévue aujourd'hui par les dispositions du code de l'urbanisme.

Le service instructeur rappelle qu'il ne dispose pas des compétences techniques pour analyser la pertinence de la justification. Il appartiendra à la commune de donner son avis sur cet aspect technique.

La commune évoque que la commission étudie déjà aujourd'hui ces projets et continuera de le faire.

La Chambre d'Agriculture évoque que les dispositifs de la PAC imposent une compensation à partir de 2% et s'inquiète de l'impact de cette modification sur les projets agricoles. Les agriculteurs n'ont pas les moyens de financer une étude spécifique.

Auddicé et la commune rappellent que des organismes de l'Etat, compétents pour cela, accompagnent déjà les agriculteurs dans cette démarche. La disposition n'a pas pour conséquence d'apporter une contrainte supplémentaire mais d'inscrire dans un cadre réglementaire l'obligation de motivation pour que ce soit imposé à tous les projets. Aujourd'hui la très grande majeure partie des porteurs de projets font déjà cette démarche.

La commune évoque également que les dispositions du PLU concernant les haies seront réétudiées dans le cadre d'une révision générale future mais que ce n'est pas l'objet de la présente procédure.

c. Modification des dispositions concernant les constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques

La Chambre d'Agriculture souligne de nouveau l'impact sur l'activité agricole.

Auddicé et la commune précisent que ces dispositions, comme les précédentes sont des précisions et non des évolutions.

d. Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA et UB

L'intercommunalité a formulé des remarques sur cette rédaction dans son avis qui seront étudiées.

Le service instructeur précise que l'application des dispositions concernant les extensions et les annexes doivent être plus précises pour prendre en compte l'ensemble des cas de figure et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

e. Modification des dispositions concernant l'affectation des sols des zones A et N

La DDT propose que la rédaction soit précisée pour prendre en compte les évolutions du bâtiment au fil du temps.

Auddicé précise que la rédaction habituelle évoque une prise en compte de la situation des bâtiments sur l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU pour limiter l'emprise au sol des constructions dans le temps. Cependant, lorsque le document d'urbanisme fait l'objet d'une révision générale, la date de référence est modifiée à la date de cette procédure et donc les possibilités de construire des annexes et extensions mesurées sont de nouveau ouvertes.

La DDT est en accord avec cette interprétation et reviendra vers la commune pour formuler la proposition la plus pertinente possible même si tous les cas de figure ne pourront pas être pris en compte.

Le service instructeur souligne que la formulation ne prend pas en compte la limitation de l'emprise au sol pour les logements de fonction des agriculteurs.

La commune étudiera les avis des différentes PPA sur le sujet pour éventuellement faire évoluer la formulation de règle à l'issue de l'enquête publique.

#### f. Modification des dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB

La DDT souligne que la formation de cette disposition permettant des hauteurs plus importantes a un impact sur la morphologie des bourgs et regrette que l'ABF n'ait pas été consultée en amont de cette rédaction. En outre, la justification de la modification manque de précision sur les conséquences du volume de constructibilité supplémentaire que cela représente pour démontrer que cet objet entre effectivement dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun. Il est également souligné que l'initiative participe à démontrer une volonté de densification de la part de la commune en limitant la consommation d'espaces.

La commune souligne que cela ne concerne que les centres-bourgs denses des communes déléguées. Et à SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, une partie du secteur est concerné par le SPR qui limite les hauteurs et supprime les dispositions du PLU en la matière.

Auddicé précise également que l'ABF sera, dans tous les cas, consulté et émettra un avis sur les projets situés dans le périmètre des abords des monuments historiques. Des précisions pourront être apportées sur les incidences d'ouverture de droit à construire objectivées sur le réel potentiel de construction. Tous les bâtiments ne feront pas l'objet d'un rehaussement.

La DDT souligne qu'il faut étudier les conséquences sur les terrains à bâtir concernés par ces secteurs.

- Les autres dispositions du règlement écrit n'appellent pas de remarque particulière.

### 2) **L'identification des bâtiments pouvant changer de destination**

La DDT souligne le fait que les critères initiaux d'identification ont été repris. Néanmoins, l'isolement des bâtiments aurait également dû être un critère pris en compte pour limiter les risques au regard de la disponibilité des réseaux ou encore entraîner une augmentation du trafic routier. En outre, un des bâtiments ajoutés présente les caractéristiques d'une habitation et se pose la question de l'opportunité de l'identification dudit bâtiment comme pouvant changer de destination.

Cette interrogation se pose pour :

- SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY La Ménardière
- BOURGNEUF-EN-MAUGES La Colleraye

La commune précise concernant La Ménardière le bâtiment a été identifié car il s'agit d'une habitation dans les faits mais pas auprès des services fiscaux, pour permettre la régularisation d'une situation préexistante depuis de nombreuses années sur un bâtiment répondant aux critères d'identification.

La DDT souligne qu'en vue du passage du dossier en CDEPENAF, il faudra abonder la justification sur le fait qu'il y a une habitation préexistante et que les bâtiments identifiés ne sont pas isolés.

### 3) **Les modifications du règlement graphique**

#### a. LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en zone UB

La DDT évoque que le parking objet de l'emprise est une aire de camping-car identifiée sur GoogleMaps. Et interroge sur la justification de cet objet.

La commune précise qu'un autre parking a été réalisé et que l'objet de la modification ne portera pas préjudice à l'offre existante en matière de stationnement.

b. LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT suppression de l'ER n°10

La DDT souligne que l'objet de cet ER était opportun et interroge la commune sur l'abandon du projet.

La commune souligne que l'emprise est en lien avec l'acquisition en cours d'une maison de caractère dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain.

c. MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL modification du périmètre et instauration de linéaire de protection des commerces en centre-bourg

La DDT sollicite la précision que cette modification est mise en place dans le cadre de l'ORT.

#### 4) Les modifications / créations d'OAP

a. LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival

Le SDAGE souligne que la modification de ce périmètre pour protéger la zone humide est très pertinent. Il est également souhaité que le document graphique soit mis à jour pour intégrer cette zone humide.

La DDT évoque que son calcul de superficie est différent de ce qui évoqué dans l'OAP.

Auddicé rappelle qu'il est précisé dans les OAP qu'il ne s'agit pas d'un calcul précis. Il s'agit de la mesure d'une surface à partir d'outil qui peut être différente selon l'outil utilisé et cela ne vaut pas bornage, seule mesure actant la superficie d'une unité foncière.

b. LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Les Vignes – Centre

La commune souligne que ce site va également accueillir une résidence intergénérationnelle aujourd'hui comptabilisée en hébergement et non en logement. Pour cette OAP, la réalisation de la densité attendue ne sera toutefois pas une difficulté. Cependant comment valoriser la réalisation des résidences seniors dans le nombre de logements à produire ?

Auddicé pose la même interrogation et précise qu'à sa connaissance, la référence c'est l'équivalence de 3 lits pour 1 logement.

La DDT précisera les modalités de prise en compte ultérieurement.

- La DDT souligne l'initiative de la commune d'encadrer par des OAP la création de logements existants. Elle sollicite la prise en compte du potentiel en densification dans le diagnostic du PLU actuel et les logements réalisés pour étudier la pertinence des zones AU actuelles.

En outre, les OAP ont été mise en œuvre en zone urbaine où il n'est pas réglementairement imposé de prévoir un échancier de réalisation. Néanmoins la mise en place d'un échancier aurait été pertinent.

Auddicé souligne que la contrainte d'un échancier aurait pu être bloquant en zone urbaine et que de nombreux sites font l'objet de projets potentiels qui peuvent voir le jour ou non selon la conjoncture actuelle très changeante.

## 5) Les corrections d'erreurs matérielles

La présentation de cette partie n'a pas donné lieu à des remarques particulières.

## 6) Sujets divers

Le SDAGE souligne que la rubrique du chapitre 4 compatibilité aurait pu être développée sur la compatibilité du projet avec le SDAGE.

La Chambre d'agriculture évoque l'adaptation des zones Naturelle pour prendre en compte la présence d'activités agricoles à prendre en compte dans le cadre d'une révision générale du PLU future.

La commune de CHALONNES-SUR-LOIRE a évoqué l'opportunité d'une vision inter EPCI sur le développement des pistes cyclables pour connecter les territoires.

### Suite de la procédure :

Le bureau d'études transmet à la commune :

⇒ Le compte-rendu de la réunion.

La commune transmet :

⇒ Le compte-rendu signé et tamponné par la commune à l'ensemble des participants ;

*Ce compte rendu a été rédigé par Mme MOUCELIN, Urbaniste et validé par*

**Nadège MOREAU**

Adjointe de Droit  
en charge de l'Urbanisme  
de MAUGES-SUR-LOIRE

