

**Département de Maine-et-Loire
Commune de Mauges-sur-Loire**

**Enquête publique
sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mauges-sur-Loire**



**RAPPORT D'ENQUETE
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête publique du 16 septembre au 1^{er} octobre 2024

Arrêté du Maire de la commune de Mauges-sur-Loire n°2024-016 du 11 juillet 2024

Bernard BEAUPERE Commissaire enquêteur

Décision n° E24000031 /49 du 1^{er} mars 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Cadre de l'enquête	2
- 1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur.....	2
- 1.2 Objet de l'enquête.....	2
- 1.3 Le dossier soumis à l'enquête.....	3
2 Le projet de modification n°2 du PLU.....	4
-2.1 Les évolutions apportées au PLU.....	4
2.1.1 Les modifications du règlement écrit.....	4
2.1.2 Les modifications du règlement graphique.....	6
2.1.3 Les modifications des OAP sectorielles.....	11
2.1.4 Les créations d'OAP sectorielles.....	12
2.1.5 Synthèse des modifications sur la création de logements	13
2.1.6 La correction des erreurs matérielles.....	13
-2.2 Les incidences sur l'environnement de la modification n°2.....	14
-2.3 La compatibilité de la procédure avec les documents de portée supérieure....	15
3 Déroulement de l'enquête.....	16
- 3.1 Organisation de l'enquête.....	16
- 3.2 Publicité de l'enquête.....	16
- 3.3 La consultation du dossier et le registre d'enquête.....	17
- 3.4 Les permanences.....	18
- 3.5 Clôture de l'enquête.....	22
4 Observations recueillies.....	23
-4.1 Les avis des personnes publiques associées (PPA)	23
-4.2 Les observations du public	28

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales.....	35
2 Analyse des observations recueillies.....	37
3 Conclusion sur le projet de modification du PLU.....	49

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 51

ANNEXES

- 1 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
- 2 Mémoire en réponse
- 3 Certificat d'affichage

[Couverture : site Internet officiel de la commune, rubrique « Plan Local d'Urbanisme »]

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Cadre de l'enquête

1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Le Maire de la Commune de Mauges-sur-Loire a demandé le 9 février 2024 au Président du Tribunal Administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune* ».

Par décision n° E/24000031/49 du 1^{er} mars 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Bernard BEAUPERE, Inspecteur d'Académie en retraite pour conduire cette enquête.

Exécutant les dispositions de l'arrêté n° 2024-016 du 11 juillet 2024 de Monsieur le Maire de la commune de Mauges-sur-Loire, Monsieur Bernard BEAUPERE a conduit l'enquête publique du 16 septembre au 1^{er} octobre 2024 à 17h, soit pendant 16 jours consécutifs.

1.2 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019 et modifié une première fois le 19 mai 2022.

La Commune a prescrit la modification n°2 par arrêté municipal n° 2023-413 du 11 janvier 2024.

Cette modification dite de « droit commun » vise notamment à :

- Favoriser une densification de qualité dans les centres-bourgs de Mauges-sur-Loire
- Anticiper les possibilités de renouvellement urbain dans les centres-bourgs par reconversion de zones dont l'activité économique est amenée à cesser dans les prochaines années
- Adapter les destinations possibles sur certains secteurs déjà urbanisés pour permettre le développement de logements ou d'activités
- Faciliter la mise en œuvre de liaisons douces sur certains secteurs prioritaires
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination après avoir perdu leur vocation agricole
- Protéger les linéaires commerciaux dans les centres-bourgs
- Eclaircir certaines dispositions du règlement écrit qui pouvaient être sujet à des interprétations différentes et le mettre en conformité les dispositions avec de nouvelles réglementations qui s'imposent au territoire
- Corriger des erreurs matérielles sur le document.

1.3 Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier comprend 9 pièces, les modifications sont portées en rouge dans les pièces 2,3 et 4.

-Pièce n°1 : « Notice de présentation » (160 pages)

Comprenant les chapitres suivants :

- . Contexte de la modification de droit commun
- . Les évolutions apportées au PLU de Mauges-sur-Loire
- . Les incidences de la modification n°2
- . Compatibilité de la procédure avec les documents de portée supérieure

-Pièce n°2 : « Règlement écrit » (61 pages)

-Pièce n°3 : « Annexe au règlement écrit : identification des bâtiments pouvant changer de destination » (58 pages)

-Pièce n°4 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (155 pages)

-Pièce n°5 : « Plan de zonage des eaux pluviales »

2 plans, PLU actuel et PLU modifié, échelle 1/18 000ème (2 pages format A3)

-Pièce n°6 : « Extraits du règlement graphique » (58 pages)

-Pièce n°7 : « Demande avis Autorité environnementale »

7.1 Formulaire (20 pages)

7.2 Documents graphiques (42 pages)

7.3 Autoévaluation (7 pages)

-Pièce n°8 : « Pièces administratives, avis des administrations et collectivités » (84 pages)

-Pièce n°9 : « Textes réglementaires » (25 pages)

Soit au total 672 pages.

2 Le projet de modification n°2 du PLU

La commune de Mauges-sur-Loire est une commune nouvelle créée en 2015. Elle regroupe 11 communes déléguées : La Pommeraye, Montjean-sur-Loire et Saint-Florent-le-Vieil ; Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, La Chapelle-Saint-Florent, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Saint-Laurent-de-la-Plaine, Saint-Laurent-du-Mottay.

- La commune adhère au dispositif « Petites villes de demain » ; la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil est une « Petite cité de caractère ».
- Elle a une population de 18 083 habitants (2020) pour une superficie de 192 km² (23^{ème} commune de France en étendue).
- Elle compte 750 entreprises représentant près de 6 700 emplois.
- 300 associations animent une vie culturelle et sportive dynamique.

La procédure retenue est celle de la modification dite de « droit commun » et non de révision.

-L'article L 153-41 du Code de l'urbanisme prévoit cette procédure lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer les possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

-La modification envisagée permettrait en effet de diminuer les possibilités de construire notamment en modifiant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans plusieurs zones urbaines.

Elle permettrait en outre de majorer les possibilités de construire dans les secteurs urbains denses, notamment par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de secteurs permettant des constructions de plus grande hauteur que les dispositions actuelles.

2.1 Les évolutions apportées au PLU

2.1.1 Les modifications du règlement écrit

11 modifications sont apportées :

N°	Modification	Nature
1	Modification des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales : mise en cohérence avec les prescriptions techniques de Mauges Communauté	Mauges Communauté impose désormais une gestion des eaux pluviales obligatoirement assurée par infiltration à la parcelle, afin de répondre aux besoins d'arrosage des espaces verts et à la préservation des îlots de fraîcheur pendant la période estivale tout en assurant la recharge des nappes phréatiques.

2	Précision des dispositions sur l'implantation des dispositifs de gestion des ordures ménagères	Implantés sur l'emprise privée et non sur le domaine public.
3	Modification des dispositions concernant les protections des haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Il doit être démontré que les travaux ayant un impact sur le linéaire de haie sont indispensable au projet.
4	Modification des dispositions concernant les constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques	Renforcement des mesures de protection par une analyse environnementale prouvant que le projet n'a pas d'impact sur les espaces et milieux.
5	Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA et UB	Le respect de la structure urbaine existante devient une règle : constructions nouvelles en limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques
6	Modification des dispositions concernant l' affectation des sols des zones A et N	Limitation à 40m ² d'emprise au sol des annexes des habitations.
7	Modification des dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB	12m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zone UA _h , 9m en zone UB _h (au lieu respectivement de 9m en zone UA et 6m en zone UB).
8	Modification des dispositions pour préciser la notion de logements sociaux en zones UA, UB, 1AUA	Les obligations en matière de logement social peuvent être atteintes par l'ensemble des types de logements prévus par la loi SRU : ce qui inclut certains types de logements spécifiques (logements foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs...).
9	Modification des dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUy	Les extensions sont possibles dans la mesure où les espaces libres représentent au minimum 10% de la surface totale du terrain et que dans ce calcul les bandes d'espaces verts à l'alignement des voies sont exclues, afin d'affirmer le maintien d'espaces de nature « ordinaire » en milieu urbain.
10	Modification des dispositions du règlement écrit pour intégrer les nouveaux linéaires de protection des commerces	Concernait seulement LA POMMERAYE. S'appliquera également à MONTJEAN-SUR-LOIRE et à SAINT-FLORENT-LE-VIEIL: plus de mention de commune.
11	Modification des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination	8 nouvelles fiches ajoutées + 1 fiche modifiée Liste ci-dessous*

***Liste des changements de destination**

8 nouvelles fiches

Commune déléguée	Localisation	Réf. cadastrale
BEAUSSE	La Besnardière	B 13
BOURGNEUF-EN-MAUGES	La Coleraye	B 313
BOURGNEUF-EN-MAUGES	Les Marottières	C 42,43 et 52
LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT	La Girardière	D 1436
LA POMMERAYE	Putille	B 1201
SAINT FLORENT-LE-VIEIL	La Grande Vacherie	A 1237, 2292
SAINT FLORENT-LE-VIEIL	La Crêperie	B 1064
SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE	La Michellerie	B 1073

1 fiche modifiée

Commune déléguée	Localisation	Réf. cadastrale
SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY	La Ménardière Identification d'un 2 ^{ème} bâtiment sur l'unité foncière	D 865,867

2.1.2 Les modifications du règlement graphique

24 modifications sont apportées :

N°	Modification	Nature
1	SAINT FLORENT-LE-VIEIL Modification du zonage de la zone UY en zone UBy nouvellement créée	Evolution du site de l'usine Loste Grand saloir : passage de dominante activités économiques en dominante habitat.
2	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE Modification du zonage UY par la création du secteur UT zone urbaine à dominante touristique	Entrée O. du bourg. Activité de restauration dont le développement est impossible : activités économiques de type artisanat ou commerce de gros.
3	BEAUSSE Modification du zonage actuel UY en zonage UB	Le site n'évoluera pas vers de l'activité économique à l'avenir.
4	BOTZ-EN-MAUGES Modification du zonage actuel UB en zonage UY	Site à proximité d'une entreprise qui doit de développer

5	BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LE MARILLAIS, LE MESNIL-EN-VALLEE, LA POMMERAYE, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Modifications des zonages actuels en UE	Passage de zone à dominante habitat à dominante équipement : cimetières
6	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT Modification du zonage actuel UE en zone UT	Passage d'une zone à dominante équipement à caractère d'intérêt général en zone à dominante activités économiques autorisant le développement de la restauration d'une attraction touristique (Moulin de l'Epinay)
7	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT Modification du zonage actuel UB en zone UY et UYc1	Projet d'agrandissement de l'établissement vinicole Pierre BOURRE
8	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT Modification du zonage actuel UE en zone UB	Unité foncière appartenant à la commune (parking) : passage en zone à dominante habitat
9	LE-MESNIL-EN-VALLEE Modification de la zone UY en zone UB	Extension de la zone UY sur la zone UB. (parcelles accueillant une activité économique occupée en partie par de l'habitat)
10	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Harmonisation du zonage UA/UB sur l'emprise d'un projet d'aménagement	Unité foncière à cheval en zone UA et UB : harmonisation en zone UB
11	SAINT FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE Création des sous-secteurs UAh et UBh	2 sous-secteurs sont créés dans chacun des bourgs principaux pour permettre une hauteur plus importante
12	BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LE MARILLAIS, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY	Mise à jour des emplacements réservés Liste ci-dessous* Suppressions : 5 Créations : 8 Modifications : 2

13	MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAIE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Modification du périmètre et instauration de linéaire de protection des commerces en centre-bourg	Création d'un périmètre à MONTJEAN-SUR-LOIRE et à SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, agrandissement à LA POMMERAIE
14	Modifications d'OAP LA POMMERAIE Ancienne entreprise Jolival	Réduction du périmètre Modification du zonage de UB en UBh
15	BOTZ-EN-MAUGES Croix Rouge	Extension du périmètre : entreprise compatible avec habitat, en zonage UY
16	Créations d'OAP BOURGNEUF-EN-MAUGES Les Goganes	En zone UB
17	LE MARILLAIS Les Bouchardières	En zone UB
18	LE MARILLAIS Rue d'Anjou	Partie UB : transformation terrain entraînement football en habitat Partie UA : sur fonds de jardins
19	LE MARILLAIS La Boire de Seil	En zones UE, UB et UA
20	LE MESNIL-EN-VALLEE Rue de la Chapelle	Principalement en zone UA et en périphérie en zone UB
21	MONTJEAN-SUR-LOIRE Rue Nationale	En zone UB
22	LA POMMERAIE Rue de Vendée	Passage de UB en UBh , à proximité immédiate de 2 quartiers récents de part et d'autre de la rue de Vendée
23	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL La Fresnaye	En dent creuse au sein du tissu urbain : en zone UA
24	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Rue de Bretagne	Passage de UB en UBh

*Liste modifiée des emplacements réservés

Nature	Commune déléguée	N°	Justification
Suppressions 5	BOTZ-EN-MAUGES	24	Sécurisation du chemin de la Rabionnière réalisée
	BOURGNEUF-EN-MAUGES	5	Emprise d'un cheminement doux acquise par la commune
	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT	10	Projet d'un accès et d'un stationnement abandonné
	LA POMMERAIE	17	Projet d'élargissement de la rue de la Vendée et du chemin du Bas Plessis abandonné
	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE	2	Cheminement doux : projet réalisé
Créations 8	LE MARILLAIS	40	OAP Rue d'Anjou Au Sud largeur 8m : réalisation voie double sens + déplacement doux A l'Ouest, largeur 6m : insertion d'une voie
		41	
	LE MARILLAIS	46	OAP Chemin de la Boire de Seil Au Nord largeur de 5m : réalisation voie double sens A l'Ouest largeur de 5m : création d'une voie + aménagement piéton
		47	
	MONTJEAN-SUR-LOIRE	42	Création liaison piétonne entre le stade et le parc de la Garenne
	LA POMMERAIE	43	Aménagement sécurité du carrefour au débouché du chemin des Claveries (Création de la ZAC des Claveries)
	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL	44	Aménagement place Chapelle Saint Charles et sortie Nord rue Cathelineau
SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY	45	Création d'une liaison douce entre la Voyette et le chemin d'accès au secteur des Salles	
Modifications 2	MONTJEAN-SUR-LOIRE	36	Diminution de la superficie : 1869,5 m2 réduits à 1161 m2
	MONTJEAN-SUR-LOIRE	30	Ajout d'un cheminement transversal Nord-Sud

Bilan des surfaces du zonage modifié :

-La superficie totale 19 327,23 ha est inchangée.

-Les superficies par zones sont inchangées :

- . Zones A : 14 004,91 ha
- . Zones N : 4 277,56 ha
- . Zones U : 983,42 ha
- . Zones 1AU : 35,12 ha
- . Zones 2 AU : 26,22 ha

-Les modifications de zonage :

Elles n'entraînent pas de réduction des zones Agricole ou Naturelle.

- . Zone UA : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville **-45,28 ha**
- . Zone UAh : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville,
secteur de hauteur importante **+ 43,33 ha**
- . Zone UB : zone urbaine à dominante habitat **-297,30 ha**
- . Zone UBh : zone urbaine à dominante habitat, secteur de hauteur importante **+295,83 ha**
- . Zone UBy : zone urbaine avec habitat et activités économiques compatibles **+ 0,81 ha**
- . Zone UE : zone urbaine à dominante équipement **+ 2,37 ha**
- . Zone UT : zone urbaine à dominante touristique **+ 2,39 ha**
- . Zone UY : zone urbaine à dominante activités économiques (hors commerces) **- 2,24 ha**
- . Zone UYc1 : zone urbaine à dominante activités économiques
autorisant également les commerces **+ 0,13ha**
- . Zone UYr : zone urbaine à dominante activités économiques comportant
un risque de pollution (hors commerces) **- 0,05 ha**

Les principales modifications portent sur le passage de la zone UA et UB à la zone UAh et UBh (secteurs de hauteur importante) : elles permettent la possibilité de construire un niveau supplémentaire (R+3 en zone UA et R+2 en zone UB).

Cette densification nécessaire pour une moindre consommation d'espace s'accompagne de conditions pour l'encadrer : intégration au paysage et attention à l'ombre sur les parcelles voisines.

2.1.3 Les modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

6 modifications

N°	Commune déléguée	Nature de la modification
1	LA CHAPELLE-SAINTE-FLORENT Centre-Bourg N. (Ancienne usine Corine)	Permettre un accès depuis le Chemin des Potiers et une liaison douce vers l'Est, rue de Bonchamps
2	LA POMMERAYE Ancienne entreprise Jolival	-Changement du nom : « Les Prairies De l'Etang » -Réduction de la surface : De 1,65ha A 1,3ha (une partie en zone humide protégée et non construite). -Réduction du nombre de logements : de 33 à 26
3	LA POMMERAYE Les Vignes-Centre	-Supprimer l'accès au droit de la rue Paul Gauguin dans une courbe et au droit d'un parking existant : risque pour la sécurité publique. -Ajouter l'implantation de la possibilité de résidences d'hébergement pour les personnes d'âgées
4	SAINT LAURENT-DU-MOTTAY L'Etang	-Changement du nom : « Les Salles » -Suppression de l'accès automobile entre la rue de la Houssaye et le chemin de l'Etang -Accès rue des Vignes : accès automobile et non voie douce -Accès de voie douce au croisement de la rue de la Houssaye et du chemin de l'Etang
5	LA POMMERAYE Ecoquartier des Vignes	-Changement du nom : « Les Claveries » -Remplacement dans le descriptif du terme « Ecoquartier » en raison d'exigences d'intégration environnementale encourageant une ambition en ce sens
6	BOTZ-EN-MAUGES Croix Rouge	-Diminution de la surface : de 2,5 à 2,2 ha -Diminution de la surface disponible : de 1,9 à 1,6 ha -Diminution du nombre de logements ; de 26 à 23

2.1.4 Les créations d'OAP sectorielles

9 créations, toutes situés en zone urbaine : elles ne concernent pas des zones à urbaniser du PLU. Elles vont permettre la création de logements pour répondre aux besoins des communes déléguées dans des secteurs proches des centre-bourgs, en densification.

N°	Commune déléguée	Zone	Situation	Superficie	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements minimum
1	BOURGNEUF-EN-MAUGES Les Goganes	UB	Au N. du bourg	7 387m ²	14	11 dont 20% log. soc.
2	LE MARILLAIS Les Bouchardières	UB	Au N. E. du bourg	6 999m ²	17	12
3	LE MARILLAIS Rue d'Anjou	UB et UA	A l'O. du bourg	14 605m ²	17	25
4	LE MARILLAIS La Boire de Seil	UE, UB et UA	Au N du bourg	8 404m ²	17	14
5	LE MESNIL-EN-VALLEE Rue de la Chapelle	UA	Au S.E. du bourg	8 676m ² dont 5 000m ² constructibles	17	9
6	MONTJEAN-SUR-LOIRE Rue Nationale	UB	En centre-bourg	12 858 m ² dont 11 449m ² constructibles	25	29 dont 20% log.soc.
7	LA POMMERAYE Rue de Vendée	UB	Au S.O. du bourg	20 020m ²	25	51 dont 20% log.soc. (Projet de 24 log. en cours sur périmètre S.)
8	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL La Fresnaye	UA	Au N. du bourg de La Boutouchère, en dent creuse	10 901m ²	17	19 dont 20% log.soc.
9	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Rue de Bretagne	UA	Au cœur du bourg (Parking public à conserver).	3 345m ²	30	11

2.1.5 Synthèse des modifications sur la création de logements

-La production de logements :

Le PLH projette une production de **570 logements** sur la période 2019-2025.

Le diagnostic foncier établit un potentiel de **551 nouveaux logements** :

dont 92 % de logements neufs , soit 525 logements
et 8% en reconquête sur le bâti existant, soit 45 logements.

-Les changements de destination :

9 bâtiments supplémentaires conduisent à un total de **59**, sans entraîner de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), soit 11,24% de la production de logements projetée dans le PLH.

-Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs :

Dans les orientations du SCoT **au moins 30%** des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.

Les OAP prévoient une intensification de l'urbanisation au sein des centres-bourgs exclusivement et participent à cet objectif de production minimale de 30%.

2.1.6 La correction des erreurs matérielles

-La Pommeraye : rectification du règlement graphique sur l'identification d'un bâtiment au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Bâtiments de la Congrégation de la Providence, de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle : le bâtiment situé sur la parcelle AE 150 du côté de la rue de la Loire ne justifie pas cette identification (extension de bâtiment datant des années 1950, sans intérêt patrimonial).

-Mauges-sur-Loire : mise en concordance du rapport de présentation et du zonage des eaux pluviales

Le plan de zonage des eaux pluviales annexée au PLU approuvé n'est pas la bonne version. Il convient donc de le rectifier par la version approuvée.

-2.2 Les incidences sur l'environnement de la modification n°2

Le PLU approuvé le 16 décembre 2019 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, celle-ci est considérée comme l'état de référence : les incidences de la modification du PLU sont évaluées au regard des changements apportés au PLU approuvé.

2.2.1 Les incidences par objets de la modification

- Règlement écrit :

Les incidences sur l'environnement sont **positives** (exemple : protection des haies) ou **nulles** (exemple : hauteur des constructions).

Dans un seul cas, l'incidence est **faible** : modalités de gestion des **eaux pluviales** en reprenant les dispositions de l'intercommunalité.

- Règlement graphique :

L'ensemble des modifications prévues a une incidence **nulle** (exemple : modifications du zonage ou créations d'emplacements réservés).

- Orientations d'aménagement :

Les incidences sont **positives** (zone humide sortie d'un projet ou partis-pris paysager) ou **nulles** (réduction du périmètre).

2.2.2 Les incidences par thématiques

- Les milieux naturels et la biodiversité (dont Natura 2000)

Les incidences du projet sont **nulles** sur les sites désignés Natura 2000 et ZNIEFF, sur les zones humides et sur la biodiversité.

L'incidence sur la Trame Verte et Bleue est **positive** (un travail sur une sous-trame nocturne a été mené particulièrement sur Saint-Florent-le-Vieil).

-La ressource en eau et en assainissement

Pour l'eau potable et l'assainissement, dans ces deux domaines, les incidences sont **négligeables**.

-Les risques naturels et technologiques

Dans les deux domaines, les incidences sont **nulles**.

-Le paysage et le patrimoine

Les incidences sont également **nulles**.

-La santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)

L'incidence de la modification est **positive**.

-Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, agriculture...

Elle est **nulle** pour le climat et l'énergie, **faible** pour l'agriculture.

La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLU très faible, voire positive.

-2.3 La compatibilité de la procédure avec les documents de portée supérieure

. La compatibilité avec le SCoT du Pays de Mauges

Approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision depuis le 22 septembre 2021.

La modification **renforce** la compatibilité avec les dispositions du SCoT concernant :

- * Les objectifs de modération de la consommation d'espace
- * La production de logements dans les centres-bourgs
- * Les objectifs de densité
- * La mixité sociale par intégration de logements sociaux dans les opérations de centres-bourgs
- * La remobilisation du bâti vacant
- * La structuration des voies douces et automobiles pour les opérations futures
- * La préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue.

. La compatibilité avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027

En vigueur depuis le 4 avril 2022.

La seule disposition du projet pouvant avoir une incidence sur le SDAGE est le renforcement des dispositions générales pour la préservation des corridors écologiques, haies et boisements.

Le projet est donc **compatible** avec le SDAGE.

. La compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Arrêté le 15 mars 2022.

La présente modification n'entraîne pas de possibilité de construire au droit des cours d'eau existant. Les différents objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le projet est donc **compatible** avec le PGRI.

. La compatibilité avec les 2 Plans de Prévention des Risques Inondation des Vals de Chalennes à Orée d'Anjou

Vals de Saint-Georges-Chalennes-Montjean et des Vals de Marillais-Divatte, en cours de révision. La modification n'entraîne **pas de possibilité de construire** dans les zones du PPRI.

. La compatibilité avec le SRADDET des Pays de la Loire

Approuvé le 7 février 2022, en cours de révision.

La modification renforce la compatibilité avec le SRADDET, notamment les objectifs de **modération de la consommation d'espace**.

. La compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2026

Approuvé le 18 novembre 2020.

La modification **renforce la compatibilité** avec les dispositions du PCAET concernant notamment la production de logements dans les centres-bourgs, qui permet de rapprocher les habitants des équipements et commerces et de remobiliser le bâti vacant.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Organisation de l'enquête

-Le 29 février 2024, le commissaire enquêteur s'est rendu au Pôle Aménagement de la Commune de Mauges-sur-Loire à la Mairie de Montjean-sur-Loire, pour une première réunion préparatoire avec Monsieur Olivier GARDINOT, responsable de l'urbanisme et Madame Sylvie BROUSSEAU chargée du suivi du dossier. Au cours de cette réunion, les modalités de l'enquête, en particulier le calendrier, la publicité réglementaire, l'affichage ont été évoqués.

- Le 15 mars 2024, une première version provisoire du projet (Notice de présentation) a été remise au commissaire enquêteur.

-Le 8 avril 2024, de 9h à 10h à Montjean-sur-Loire, le commissaire enquêteur a été reçu par Madame MOREAU, adjointe au maire chargée de l'urbanisme et maire déléguée de la Pommeraye, Monsieur GARDINOT et Madame BROUSSEAU. Au cours de cette réunion, le calendrier de l'enquête a été arrêté, et les principales modifications projetées ont été passées en revue.

Dans un second temps, de 10h à 12h, Madame MOREAU et Monsieur GARDINOT ont conduit le commissaire enquêteur sur plusieurs sites :

- A Saint-Florent-le-Vieil :
 - . Aux abords de la Chapelle Saint Charles : création de l'emplacement réservé n°44
 - . Rue de Bretagne : création de l'OAP n°7.
- Au Marillais :
 - . Aux abords du cimetière et du terrain sportif d'entraînement : création de l'OAP n°8 rue d'Anjou.
 - . Rue de Bel Air : création de l'OAP n°9 La Boire au Seil
 - . Impasse des Bouchardières : création de l'OAP n°2 Les Bouchardières.
- Au Mesnil-en-Vallée :
 - Rue de la Chapelle : création de l'OAP n°3.

-Le 4 septembre 2024, à Montjean-sur-Loire, le commissaire enquêteur a visé les 3 exemplaires du dossier et les 3 registres.

3.2 Publicité de l'enquête

-L'enquête publique a été annoncée **plusieurs mois à l'avance** :

. Le bulletin municipal « Magazine » n°32 de janvier 2024 a informé du projet portant sur « 80 modifications majeures (Changements de zones en faveur de l'économie locale ou de l'habitat, reconversion d'anciens bâtiments agricoles...) » et annonçait l'enquête « au printemps 2024 ». Le numéro suivant, n° 33 d'avril 2024, a fait le point sur l'état d'avancement du dossier.

. Le site Internet officiel a annoncé dès le début 2024 qu'« une enquête publique sera organisée avant l'été 2024 ».

-L'avis d'enquête publique a été affiché au format réglementaire (A2 de couleur jaune) à partir du vendredi 30 août 2024, selon le plan d'affichage communiqué au commissaire enquêteur le 22 mai 2024, sur **68 panneaux** : lieux habituels d'affichage des 11 mairies déléguées, aux entrées de chacune des 11 agglomérations et sur le site des 9 OAP à créer ; Beausse : 5, Botzen-Mauges :5 ; Bourgneuf-en-Mauges : 6 ; La Chapelle-Saint-Florent : 5 ; Le Marillais : 6 ; Le Mesnil-en-Vallée : 5 ; La Pommeraye : 10 ; Montjean-sur-Loire : 8 ; Saint-Florent-le-Vieil : 8 ; Saint-Laurent-de-la-Plaine : 6 ; Saint-Laurent-du-Mottay : 4.

La vérification de la matérialité de l'affichage a été faite par le commissaire enquêteur le 4 septembre 2024.

-Il a fait l'objet d'une publication dans la rubrique Annonces légales des deux quotidiens régionaux Le Courrier de l'Ouest et Ouest France dans leurs éditions du Maine-et-Loire du samedi 31 août 2024.

Cette publication a été renouvelée dans les mêmes journaux le samedi 21 septembre 2024.

-L'annonce en a également été faite sur le site officiel de la commune, en page « Actualités », à partir du vendredi 30 août 2024.

3.3 La consultation du dossier et le registre d'enquête

-Le dossier d'enquête a été consultable sur support papier au siège de l'enquête à La Mairie déléguée de La Pommeraye, ainsi que dans les mairies de Montjean-sur-Loire et de Saint-Florent-le-Vieil, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public a également pu le consulter sur le site Internet officiel de la Commune :

<https://www.mauges-sur-loire.fr/>

-Les 3 registres d'enquête ont été ouverts le 16 septembre 2024 à 9 heures et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des 3 mairies :

. La Pommeraye : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h à 18h, le samedi de 9h à 12h.

. Montjean-sur-Loire : le lundi de 9h à 12h, le mardi de 9h à 12h et de 15h à 18h, le mercredi de 9h à 12h, le jeudi de 14h à 18h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30.

. Saint-Florent-le-Vieil : le lundi de 9h à 12h, le mardi de 9h à 12h et de 15h à 18h, le jeudi de 15h à 18h, le vendredi de 9h à 12h et de 15h à 17h30.

Les observations du public pouvaient être adressées également par voie postale au siège de l'enquête, ou par voie électronique à l'adresse dédiée enquetepublique@mauges-sur-loire.fr

3.4 Les permanences

Le commissaire enquêteur a été présent les :

-Lundi 16 septembre 2024, de 9 heures à 12 heures, à la Mairie de La Pommeraye, salle du Conseil :

9 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 6 ont laissé une observation au registre **(P1 à P6)**.

. Mme CHUPIN Marie- Paul et Mme ROULLEAU Pascale demeurant respectivement 39 et 35 rue d'Anjou à La Pommeraye sont venues ensemble évoquer l'OAP des Vignes Centre, dont elles sont riveraines. Elles soulignent au registre le « caractère dangereux », selon elles, de l'ouverture du chemin d'exploitation des vignes à partir de la rue d'Anjou. Madame CHUPIN redoutent pour sa part les conséquences de la construction du foyer-logement au Sud de l'OAP pour sa propriété **(P1)**.

. Mme BOUREAU Marie-Agnès demeurant à La Creuserie, route du Mesnil-en-Vallée à La Pommeraye, au nom des 8 conjoints BOURGET, demande au registre l'inscription du terrain agricole (Zone A) des parcelles ZE 22 à 32 de La Chapelle-Saint-Florent, en face du moulin, en zone U, aux motifs de leur passage en jachère en novembre 2024 et de la proximité d'un lotissement en construction **(P2)**.

. M. ONILLON Joseph demeurant 32 rue de Vendée à la Pommeraye souhaite avoir des informations sur l'OAP rue de Vendée à La Pommeraye, car il possède des parcelles avec des chevaux au Nord du projet **(P3)**.

. M. GOUBEREAU Philippe demeurant 4 rue du Pavillon au Mesnil-en-Vallée est venu se renseigner sur le dossier d'enquête, le commissaire enquêteur lui a fourni les renseignements concernant cette commune déléguée et lui a montré comment parcourir le dossier en ligne sur le site officiel de la commune.

. M. PERRAULT Claude demeurant 64 rue Saint-Maurille à Chalonnes -sur-Loire, propriétaire d'un terrain à Saint-Laurent-de-la-Plaine de 4775m² au lieudit « Les Petits Prés », n° 899 au cadastre, en zone A, demande si ce terrain est constructible **(P4)**.

. M.JARRY Olivier demeurant 1 La Petite Bougoinière à La Pommeraye indique au registre qu'il souhaite connaître les modalités d'aliénation du chemin rural de La Renardière **(P5)**.

. Mme ABELLARD Vanessa demeurant 16 rue Rose Pierre de Ronsard à Saint-Laurent-de-la-Plaine dépose au nom du Garage automobile Abellard à Beausse, un dossier de 4 pages de demande de modification du zonage de la parcelle prévu pour le transfert du garage, projet aujourd'hui abandonné. **(P6)**.

. M.GODICHET Jean-Marie demeurant 21 rue du Frêne à La Pommeraye se renseigne sur les OAP de La Pommeraye.

A l'issue de la permanence, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Madame MOREAU, adjointe à l'urbanisme, qui l'a conduit sur les lieux de l'OAP des Vignes Centre.

-Vendredi 20 septembre 2024, de 14 heures à 17 heures, à la mairie déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, bureau de réunion :

11 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 5 ont laissé une observation au registre (**F1 à F5**).

-M. AUVRAY Dominique demeurant 76 rue Colin au Marillais, au nom de 5 propriétaires de la rue Colin concernés par l'OAP Rue d'Anjou, fait part de leur désaccord à la cession de leurs fonds de parcelles arborées (**F1**).

-M. TESSIER Guy demeurant 160 l'Hugaudière au Marillais pose la question de sa parcelle, AB203, constructible mais enclavée (**F2**).

-M. GRAVOUILLE René demeurant 14 chemin des Potiers à La Chapelle-Saint-Florent, réitère sa demande faite le 2 août 2022 de construire sur les parcelles AC 123 et 124, 126 à 128, de jardin en zone A (**F3**).

-M. LOISEAU Benoît demeurant 5 rue Moret à Saint-Florent-le-Vieil, à propos de la parcelle 174 située rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée pour laquelle un permis de construire lui a été refusé(**F4**).

-M. BAUDOIN Joseph demeurant La Grande Brosse à Saint-Quentin-en-Mauges, propriétaire-exploitant à Beausse des parcelles B406, B744, B746, B407 et B409, en zone A, demande si la commune est intéressée pour construire.

-Mme GELINEAU Dany demeurant 1 La Lansonnière à Saint-Laurent-de-la-Plaine demande la procédure pour changer la destination d'un ancien garage.

-Mme GUERY Claudette demeurant 20 Le clos Fleuri à Saint-Florent-Le-Vieil demande conseil à propos d'une proposition de bail de la société Voltalia pour un projet de création de stockage d'énergie (Parcelle agricole AC 7 de 10 389m2).

-M. BRIDIER Eugène demeurant 9 rue du Clos de Ville à Saint-Florent-le-Vieil dépose deux observations, l'une sur les changements de destination de la Ménardière à Saint-Laurent-du Mottay et de la Besnardière à Beausse (présence de l'exploitation porcine de la Hardière à 300m), l'autre sur la zone humide de l'OAP de l'ancienne entreprise Jolival (**F5**). Il signale en outre des formulations de phrases, selon lui, à revoir.

-Mme FORESTIER-PEDEAU Marie-Pascale demeurant La Crêperie à Saint-Florent-le-Vieil demande pour sa fille si la demande de changement de destination figure bien au dossier, ce qui lui est confirmé.

-Mme DAVY Marie-Paule demeurant 9 chemin de la Noëlle à Saint-Florent-le-Vieil, s'interroge en tant que riverain sur l'avancement d'un lotissement privé jouxtant sa propriété.

-M. CHUPIN Jean-Jacques demeurant 8 rue d'Anjou à La Pommeraye possède un terrain divisible limitrophe de l'OAP Les Claveries et souhaite une sortie sur la future voie d'accès à la place d'un passage en drapeau sur son terrain (parcelle B1101). Il va adresser un courrier.

Le 23 septembre 2024, à **mi-enquête**, le commissaire enquêteur a fait **un point d'étape** en visio-conférence avec Madame MOREAU, Monsieur GARDINOT et Madame MOREAU.

Le 24 septembre 2024, le commissaire enquêteur s'est rendu **sur les sites des OAP** de la rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée et de la rue d'Anjou au Marillais à la suite des **observations F1 et F4**.

-Vendredi 27 septembre 2024, de 14 heures à 17heures, à la mairie déléguée de Montjean-sur-Loire, salle du Conseil :

11 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 7 ont laissé une observation au registre (M1 à M7).

. M. LE MORE-BIGNON Christian demeurant 2 rue d'Anjou à Montjean-sur-Loire demande le changement de zonage en UB de sa parcelle rue Biotteau (AM 8) actuellement en N et UY. Copie de sa demande faite le 18 avril 2024 et du plan est agrafée au registre (M1).

. M. JURET Laurent demeurant au Lion Vert à Chalonnes-sur-Loire, propriétaire d'une bâtisse à l'Orthonnerie, route du Mesnil-en-Vallée, en zone A, demande le retour au classement en UBa comme dans le précédent PLU, avant 2019. Il lui est répondu que la restauration de la maison à partir des murs existants est possible, sans qu'une modification du zonage A soit prévue.

. M. ROCHARD Pascal demeurant Les Guetries à Montjean-sur-Loire a un projet de restauration d'une grange attenante à son domicile pour du locatif. Il s'agit d'un changement de destination : il ne figure pas au dossier ; conseil lui est donné d'en déposer la demande pour la prochaine modification du PLU.

. 5 personnes propriétaires de parcelles dans le projet d'OAP de la rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée viennent ensemble dire qu'elles sont très opposées au projet et non disposées à vendre :

x M. et Mme VUILLAUME Philippe et Héléne, demeurant 1-3 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée développent dans un courrier avec plan joint au registre un argumentaire détaillé sur les difficultés d'accès du secteur de la rue de la Peltrie-rue de la Chapelle (M2).

x M. POMMIER Julien demeurant 7 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée indique qu'avec son épouse Mme ROBIN Marion ils sont totalement opposés au projet : une voie secondaire prévue traverserait son terrain au pied de sa véranda, entre sa maison et sa grange (M3).

x M. et Mme DELANOUE Didier et Sylvie demeurant 3 rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée écrivent qu'ils sont totalement opposés au projet sur le terrain jouxtant leur maison en raison de la privation de tranquillité qui en résulterait (M4).

. M. BLACHET Patrick demeurant 3 rue de la Perrière à Montjean demande le retour des parcelles AL 285, 286, 288 à 291 de sa propriété en indivision de la Perrière en zone constructible (M5).

. M. CHUPIN Jean-Jacques demeurant 8 rue d'Anjou à La Pommeraye dépose un courrier agrafé au registre où il renouvelle sa demande du 16 janvier 2024 d'accessibilité sur la future voie d'accès de l'OAP Les Claveries (parcelle communale AD 319) (M6).

. M. ONILLON Joseph demeurant 32 rue de Vendée à La Pommeraye alerte sur une conséquence éventuelle de l'aménagement de l'OAP Rue de Vendée à La Pommeraye : l'éventuel sous-dimensionnement du réseau d'eaux pluviales pourrait aggraver l'inondation de sa cour qu'il constate depuis la réalisation d'un dos d'âne dans la rue (M7).

-Mardi 1^{er} octobre 2024, de 14 heures à 17 heures, à la Mairie de La Pommeraye, salle du Conseil et bureau jouxtant l'accueil :

20 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 5 ont laissé une observation au registre (**P7 à P11**), 2 ont formulé une observation orale (**O1 et O2**).

. Mme CHUPIN Marie- Paul demeurant 39 rue d'Anjou à La Pommeraye évoque à nouveau l'OAP des Vignes Centre. Elle était venue précédemment compléter son observation écrite du 16 septembre dernier (pages 5 et 6 du registre) à nouveau par un signalement selon elle de la dangerosité du chemin d'exploitation et par ses doléances à propos de la construction du foyer-logement.

Elle renouvelle ses interrogations sur la propriété par la Commune du chemin d'exploitation, sur les bicyclettes et trottinettes y circulant, sur sa dangerosité au débouché du chemin sur la rue d'Anjou ; enfin elle fait part de son attachement au petit patrimoine architectural (**Observation O1**).

. M. et Mme BOISDRON demeurant GAEC de la Botte-Molière à La Pommeraye, accompagnés de leur conseil Maître DE BOUGLON avocat. Leur demande de renseignements porte sur une éventuelle modification de zonage les concernant.

. Madame ALBERT Michèle demeurant 1 chemin des Barielleries à Bourgneuf-en-Mauges sur une éventuelle modification des parcelles 145 et 506 non constructibles.

. Mme JOLIVET Anne-Laure demeurant à Touche-Fleury à Bourgneuf-en-Mauges, sur un éventuel changement de destination de la grange située parcelle B161. Il est à noter l'absence de logement d'habitation.

. M. BOUTIN Jean-Paul demeurant 2 Touche-Fleury à Bourgneuf-en-Mauges, sur un éventuel changement de destination à La Brichetière à La Pommeraye et sur une éventuelle augmentation au-delà de 30m de la distance maison-dépendances [Réduction à 20m].

. M. VIGANT Laurent demeurant 104 Champ-Fleury à Montjean-sur-Loire, sur un éventuel changement de zonage d'un terrain situé route du Mesnil à Montjean.

. M. MACE Yannick demeurant les Basses Brunetières à Montjean et 72 rue des Mauges à La Pommeraye sur les modifications du PLU. Il regrette l'absence de plan d'ensemble consultable.

. M. VINCENT Jean-Michel pour sa mère Madame VINCENT Claude 10, rue des Mauges au Mesnil-en-Vallée, propriétaire de la parcelle 201 : pour laquelle il dépose un courrier agrafé au registre (**P7**).

. M. LECOMTE Jean demeurant 9 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée, qui dépose un courrier avec avis défavorable à l'OAP de la rue de la Chapelle, agrafé au registre (**P8**).

. M. SECHER Philippe demeurant 21 rue Nationale au Mesnil-en-Vallée, qui interroge si la modification concernant le passage de la zone UY en zone UB pour l'ex-maison du garagiste est bien abandonnée (**O2**).

. M. BOUCLET-GERCOURT Jean, médecin, demeurant 48 rue des Mauges au Mesnil-en-Vallée, propriétaires des parcelles 665 et 666 de l'OAP Rue de la Chapelle indique l'intérêt historique du hameau de la Peltrie (maisons datant d'avant 1793).

. Mme COUTAUD Anne-Sophie demeurant 139 rue de Bel-Air et M. BARA Anthony demeurant 130 rue de Bel-Air au Marillais font part de leur intention par rapport au projet de l'OAP La Boire de Seil, où ils sont propriétaires : Mme COUTAUD, propriétaire de 3 parcelles, envisage d'y faire construire sa maison d'habitation pour sa retraite et de conserver 2 terrains à

bâtit ainsi que la grange à transformer en logement ; M. BARRA indique qu'il possède un jardin de 1000m² sur la parcelle à l'angle Nord-Est du projet : une construction sur sa parcelle restreindrait notablement son jardin, dont une partie est en dévers.

. Mme JOLLIVET Janine demeurant 12 rue des Mauges au Mesnil-en-Vallée, propriétaire avec son mari des parcelles 200 ET 667 de l'OAP de la rue de la Chapelle, dépose un courrier agrafé au registre (**P9**).

. Mme PETITCLAIR Sylvie (Fille de Mme JOLLIVET) et son mari M. PETITCLAIR Nicolas demeurant 54 rue Nationale au Mesnil-en-Vallée déposent un courrier sur le même sujet agrafé au registre(**P10**).

. M. CHEVALIER David demeurant 6 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée (parcelle 679) vient pour se renseigner sur l'OAP.

. M. THOMAS Matthieu, agent immobilier et lotisseur à La Pommeraye et à Saint-Florent-le-Vieil, interroge sur les parcelles AH291 et 296 en UB (Passage en UBh, éventuel corridor de diversité) pour son permis d'aménager en cours (**P11**).

- Au total 51 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

- 45 observations ont été déposées :

2 observations orales portant précisément sur le dossier

23 observations écrites portées au registre d'enquête

19 observations reçues par mail et jointes au registre

1 observation adressée par courrier postal et jointe au registre.

3.5 Clôture de l'enquête

Le 1^{er} octobre 2024 à partir de 17 heures les registres d'enquête ont été clos à La Pommeraye siège de l'enquête conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête : outre le registre et le dossier de La Pommeraye en sa possession, les registres et dossiers de Montjean-sur-Loire et de Saint-Florent-le-Vieil lui ont été apportés à La Pommeraye et visés à 17h30.

Le certificat d'affichage, avec le plan d'affichage lui a également été remis et joint au dossier.

[Annexe 3]

4 Les observations recueillies

4.1 Les avis des Personnes Publiques Associées figurant au dossier

Le dossier a été adressé le 17 avril 2024 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Il a été adressé à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) le 25 avril 2024.

13 avis figurent au dossier (par ordre chronologique) :

1. Le Conseil municipal de Champtocé-sur-Loire (13 mai 2024)

Avis favorable.

2. Le Conseil municipal de Sèvre-Moine (23 mai 2024)

Sans observation.

3. Le Conseil municipal de Montrevault-sur-Evre (24 mai 2024)

Optimisation du tissu bâti : avis favorable.

4. L'Agence Régionale de Santé (ARS) Pays de la Loire (29 mai 2024)

Avis favorable, sous réserve de la prise en compte effective des observations [suivantes] notamment sur la ressource en eau :

-La protection des ressources en eau :

Sur la partie Nord-Ouest de la commune déléguée de Montjean-sur-Loire, le long de la RD15, se trouve le périmètre de protection de **captage** immédiat, rapproché, et éloigné (PPI, PPR et PPE) **pour l'alimentation en eau potable** du champ captant de « l'Île Ragot ».

Le linéaire de protection à créer sur la commune de Montjean-sur-Loire devra être en conformité avec l'arrêté de DUP (arrêté DIDD/2010 n°375 du 05/07/2010)

-La gestion du risque de prolifération des moustiques :

Afin de limiter leur développement, **les gîtes larvaires** (réservoirs d'eau même de faible dimension) doivent être limités au maximum tant au niveau des espaces publics et du réseau d'eau pluviale qu'au niveau des divers ouvrages liés au bâtiment.

Il aurait été opportun que le PLU prévoit que **tout projet d'aménagement et de construction** prenne les dispositions nécessaires pour assurer **un bon écoulement des eaux pluviales**, notamment au niveau des toitures terrasses, des terrasses sur plots ou encore des systèmes de récupération d'eau (gouttières, descentes pluviales, avaloirs, regards...).

De plus une attention particulière doit être portée lors de la conception de ces ouvrages afin qu'ils soient suffisamment accessibles pour permettre, par la suite, **leur entretien régulier.**

La gestion des eaux pluviales doit également adopter les dispositions techniques adéquates pour limiter le développement ou l'apparition de gîtes larvaires **dans les réseaux**, en évitant les risques de **stagnation** d'eau, en prévoyant **des entretiens et des curages réguliers** des ouvrages, ou en privilégiant **l'infiltration** des eaux pluviales.

-Les nuisances sonores :

2 axes sont classés à grande circulation : la RD 762 et la RD 752.

Les enjeux sanitaires liés à l'aménagement des zones concernées devront prendre en considération les mesures imposées pour une diminution des nuisances sonores :

. RD 762 classée **en catégorie 3** (communes déléguées de Bourgneuf-en-Mauges et Saint-Laurent-de-la-Plaine) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **100 m**.

. RD 752 classée **en catégorie 4** (commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **30 m**.

-Le radon : mettre en avant le risque avéré d'émission de radon sur l'ensemble du territoire du PLU, compte tenu de la nature du sous-sol de cette partie du département.

Insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'**une ventilation efficace** dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public.

5. Mauges Communauté (5 juin 2024)

S'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner un avis sur les avis des PPA, il s'étonne toutefois ici de la forme de l'avis : 41 « recommandations » sous la forme de questions à partir de la citation à chaque fois d'une page et de quelques lignes du projet, émanant de 7 services différents de la Communauté de Communes. Une synthèse eût été plus compréhensible.

Au total, **avis favorable, avec remarque** et des recommandations de reformulation.

-Remarque : une réflexion plus générale devra être conduite pour s'assurer de la pertinence des extensions projetées et des **OAP créées** (principalement hors enveloppe urbaine et consommatrices de surface ENAF) tout en veillant au respect des enjeux de sobriété foncière et de diversification des formes bâties, en encourageant notamment un **dépassement de la densité minimale en vigueur**.

-La présente modification respecte bien les critères identifiés par la Charte Agriculture et Urbanisme (élaborée par la Chambre d'Agriculture) [dans les 8 **changements de destination** inscrits dans cette modification].

Question : page 37, quel est l'intérêt du remplacement de la fiche « changement de destination » pour l'élargir à un second bâtiment [**La Ménardière, Saint-Laurent-du-Mottay**] interroge étant donné que le bâtiment ajouté semble déjà être une habitation (présence de cheminées, fenêtres...) ?

6 Le Département de Maine-et-Loire (5 juin 2024)

Avis favorable, avec les remarques suivantes :

-Règles d'alignement contenues dans le règlement écrit : se reporter au règlement de voirie départementale, article 18 et annexe 5.

-Carrefours :

***OAP rue d'Anjou au Marillais :** ajouter la mention « aménager le carrefour d'accès depuis la RD751 » dans les orientations d'aménagement.

***OAP rue Nationale à Montjean-sur-Loire** : ajouter la mention « aménager le carrefour d'accès depuis la RD751 ».

Le réseau viaire proposé crée un shunt vers la rue d'Anjou pouvant générer un trafic important au sein de l'OAP et au carrefour avec la RD751 ; s'il est maintenu tel que proposé, le carrefour devra être conçu en conséquence.

7. Le conseil municipal de Chemillé-en-Anjou (7 juin 2024)

Avis favorable

8. Le SAGE Evre-Thau-Saint Denis, Commission Locale de l'Eau (CLE) (10 juin 2024)

Cette modification du PLU ne prévoit pas d'ouvrir de nouveau secteur à l'urbanisation, mais plutôt de permettre une adaptation du document aux évolutions réglementaires. En outre, cette procédure permet une protection affirmée des haies. Ainsi, elle est compatible avec les prescriptions du SAGE Evre-Thau-Saint Denis. **Avis favorable.**

9. La Chambre d'Agriculture Pays de la Loire (11 juin 2024)

Avis défavorable, sur 3 points :

-Les dispositions sur la protection des haies bocagères :

Eviter une surprotection et une suradministration des éléments du paysage, qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant qui n'a pas vocation à être vivant.

-Les réservoirs de biodiversité et les corridors d'intérêt majeur :

Peu d'exploitations agricoles sont concernées. Le développement des exploitations agricoles existantes au sein de ces vastes réservoirs et corridors ne nous semble donc pas de nature à porter une atteinte à la fonctionnalité de ces derniers.

-Une quinzaine d'exploitations agricoles implantées en zone inondable :

Point soulevé en 2019, mais non repris dans le PLU. Ces exploitations sont inscrites en zone N avec des dispositions réglementaires bien plus restrictives qu'en zone A et que celles du PPRI opposable. Proposition non retenue de « pastilles » de zone A permettant leurs adaptations et évolutions.

10. Le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) Loire Anjou (12 juin 2024)

Avis favorable.

11. Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) (17 juin 2024)

4 recommandations :

- Prolonger les densifications actées au travers de la densification verticale et la mise en place d'OAP par une **réduction des zones urbanisées non encore mobilisées et à urbaniser (AU)** dans un objectif de sobriété foncière visé par la loi climat et résilience.

-Arguer le choix des **changements de destination de la Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges et de la Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire.

-Considérer l'opportunité d'une prescription concernant les **changements de destination** afin qu'un **inventaire environnemental** soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée.

-**Reporter au règlement graphique les zones humides identifiées** afin d'assurer leur protection en conformité avec les exigences du SDAGE Loire Bretagne.

[Le 11 juillet 2024 le conseil municipal a délibéré pour confirmer que la commune ne réalisera pas d'évaluation environnementale, en conformité avec l'avis rendu par la MRAE, le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.]

12 La Direction Départementale des Territoires (3 juillet 2024)

Avis favorable, sous réserve des 6 remarques suivantes :

-Les OAP :

. **La sobriété foncière** : la modification aurait pu proposer de réduire la superficie des zones 1AUa (25,72 ha et 2AUa (17,55ha).

. **Le volume de logements** induits par leur création devrait être indiqué.

. **Les continuités écologiques** : intégrer les enjeux de maintien de trame verte et bleue ainsi que de la biodiversité en ville.

. **L'OAP « ancienne entreprise Jolival » à La Pommeraye** : ajuster l'erreur de chiffrage (réduction d'environ 1,3 ha et non 1 comme indiqué dans la fiche), identifier graphiquement la zone humide.

Le maintien du périmètre initial était envisageable : il éviterait de créer un délaissé non entretenu.

-Les hauteurs en zones UA et UB (sous-zonages UA_h et UB_h) :

. Indiquer le **potentiel de surface de plancher supplémentaire** afin d'en mesurer la portée : gestion du stationnement, capacité d'absorption des réseaux d'assainissement.

. **Perception de la silhouette urbaine** : enjeux patrimoniaux en centres historiques, site récemment classé (décembre 2023) de Saint-Florent-le-Vieil ;

-Implantation des annexes en zone A et N :

Il serait souhaitable de privilégier, dans le règlement, **une distance de 20 mètres au lieu des 30 mètres** prévus, par équité avec les habitations des exploitants agricoles qui doivent

circonscrire leur logement et annexes à 1000m² (soit environ 20m de circonférence autour de l'habitation) dans le but de limiter l'artificialisation.

-Modification du règlement graphique : modification de zonage de UE vers UB avec réduction d'aires de stationnement, La Chapelle-Saint-Florent :

Peut s'apparenter à une extension urbaine.

Proche du Moulin de l'Épinay avec passage protégé pour piétons.

Préférable de retirer ce projet, sauf forte justification.

-Changements de destination :

2 sites interrogent quant au critère d'isolement favorisant le mitage et la gestion accrue des réseaux :

. **La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges** : confirmer qu'une habitation serait potentiellement présente pour justifier du caractère non isolé du CD.

. **La Ménardièrre à Saint-Laurent-du-Mottay** : 2 bâtiments riverains ouverts au CD ne correspondent pas au critère d'éligibilité (non proche d'une habitation existante)

A contrario si l'un des bâtiments est déjà une habitation (présence de cheminées), il n'a pas à figurer dans les CD.

- 2 autres points :

. **Zones UY/1AUY, implantation d'activités de service accueillant de la clientèle** : annoncé dans le sommaire (1.2) mais non développé : à supprimer ?

. **Suppression de l'ER 10 à La Chapelle-Saint-Florent** : elle manque de justification ; elle pouvait favoriser l'accès au pôle de petite enfance en sécurisant l'intervention de secours.

13 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (4 juillet 2024)

Avis favorable, sous réserve de :

-Réduire la distance d'implantation entre les annexes et les habitations, hors usage agricole, à **20 mètres au lieu de 30 mètres en zone A et N**, afin de réduire le risque de mitage de l'espace.

-Justifier et clarifier les choix concernant l'identification de 2 bâtiments sur les sites de la Coleraye et de la Ménardièrre ouverts au changement de destination.

Une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 7 juin 2024.

Les représentants de la DDT, de la Chambre d'Agriculture, du SAGE et de Mauges Communauté, ainsi que les élus adjoints à l'urbanisme des communes voisines de Chalonnes-sur-Loire et Ingrandes-Le Fresne ont pu échanger sur le projet avec Madame MOREAU, adjointe à l'urbanisme, Monsieur GARDINOT et Madame BROUSSEAU du service Habitat Urbanisme, à partir d'une présentation par thématiques : modifications du règlement écrit, identification des bâtiments pouvant changer de destination, modifications du règlement graphique, modifications-créations d'OAP.

4.2 Les observations du public : 45

4.2.1 Les observations orales portant sur le dossier (O) : 2

N°	Déposants	Observations	Commentaires
O1	Mme CHUPIN Marie- <u>Paul</u> 39 rue d'Anjou, La Pommeraye	<i>OAP Les Vignes Centre La Pommeraye, patrimoine architectural : « La cabane de vigne à l'angle Sud -Est de l'OAP, à 2 étages, au toit à 4 pans, est-elle conservée ? »</i>	Comme celle située au Nord, cette cabane sera conservée.
O2	M. SECHER Philippe 21 rue Nationale Le Mesnil-en-Vallée	<i>Entreprise Martin, ex-maison du garagiste : « La modification figurant au dossier de passage de zone UY en zone UB est-elle abandonnée ? »</i>	Voir également MI 16 ; La modification de zonage est abandonnée.

4.2.2 Les observations écrites sur les 3 registres : 23

-Registre de La Pommeraye (P) : 11

N°	Déposants	Observations	Commentaires
P1	Mesdames CHUPIN Marie- <u>Paul</u> et ROULLEAU Pascale, 39 et 35 rue d'Anjou, La Pommeraye	<i>« Nous évoquons le caractère dangereux de l'ouverture du chemin d'exploitation des vignes vers la rue d'Anjou : portes d'entrée des habitations parcelles 44-45 donnant directement sur le chemin et deux garages sans aucune visibilité. .Chemin très en pente débouchant sur la rue d'Anjou au trafic certain. »</i> <i>« Madame CHUPIN [sic]évoque les conséquences de la construction du Foyer logement : privation de vue, perte d'ensoleillement et d'intimité, dépréciation de la valeur du bien ».</i>	OAP Les Vignes Centre La Pommeraye Le projet prévoit la transformation de ce chemin en sentier piétonnier . Il s'agit d'un R+1
P2	Consorts BOURGET (8) , La Chapelle-Saint-Florent	<i>« Nous demandons que le terrain agricole, parcelles ZE 22 à 32 en face du moulin, en jachère en novembre prochain, soit constructible ».</i>	Non prévu dans la modification n°2. : aucune consommation d'espace agricole.
P3	M. ONILLON Joseph, 32 rue de Vendée, la Pommeraye	<i>« Je souhaite avoir des informations d'évolution de la zone constructible qui va se trouver autour du 32 rue de Vendée »</i>	OAP rue de Vendée La Pommeraye M .ONILLON, exploitant agricole retraité, qui possède des parcelles avec des chevaux au N. du projet se renseigne sur le calendrier.
P4	M. PERRAULT Claude 64 rue Saint-Maurille à Chalonnnes -sur-Loire	<i>« Propriétaire d'un terrain à Saint-Laurent-de-la-Plaine de 4775m2 au lieu-dit « Les Petits Prés », n° 899 au cadastre, en zone A, je demande si ce terrain est constructible »</i>	Non prévu dans la modification n°2. : aucune consommation d'espace agricole.
P5	M. JARRY Olivier, 1 La Petite Bougoinière, La Pommeraye	<i>« Je veux connaître les modalités de l'enquête publique pour l'aliénation du chemin de la Renardière ».</i>	Il s'agirait d'une procédure particulière de désaffectation éventuelle d'un chemin rural à l'initiative de la commune après enquête publique.

P6	Mme ABELLARD Vanessa 16 rue Rose Pierre de Ronsard Saint-Laurent-de-la Plaine	Dépose au nom du Garage automobile ABELLARD à Beausse un dossier de « Demande de modification de la parcelle 718 rue des Charmilles pour passer de UY à UB en raison de l'abandon du projet de transfert du garage ». [Les 4 pages remises sont agrafées au registre d'enquête].	Modification du règlement graphique prévue (Pièce n°6, p.4) ; le site n'évoluant pas vers de l'activité économique à l'avenir.
P7	Mme VINCENT Claude 10, rue des Mauges au Mesnil-en-Vallée	« Il nous semble anormal que la commune s'accapare la totalité de notre terrain et des dépendances attenantes, enlevant toutes commodités et tout agrément extérieur à la maison d'habitation -Personne de 85 ans ».	Mme Veuve VINCENT est propriétaire de la parcelle 201
P8	M. LECOMTE Jean 9 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée	« Je donne un avis défavorable au projet de lotissement au cœur du hameau de la Peltrie : rues beaucoup trop étroites et difficiles d'accès, visibilité beaucoup trop dangereuse ».	
P9	M.et Mme JOLLIVET Marcel et Janine 12 rue des Mauges au Mesnil-en-Vallée	« En visualisant le projet nous constatons, s'il voit le jour, que nous serions privés de la moitié de notre bien . C'est-à-dire, plus de jardin potager et plus de verger : notre espace vital pour nous retraités. C'est pourtant là que nous passons le tiers de notre temps, voire plus. »	M et Mme JOLIVET sont propriétaires des parcelles 200 et 667 du projet.
P10	M et Mme PETITCLAIR Nicolas et Sylvie 54 rue Nationale au Mesnil-en-Vallée	« Ce projet prive les propriétaires impliqués de la quasi-totalité de leur espace vert. Ces espaces sont pour certains arborés, fleuris, ou alors aménagés en potager. Certains abritent des moutons ou des ruches. Ils ont une forte importance pour notre écosystème ainsi que sur la rétention et le drainage naturel des eaux pluviales . C'est un petit coin de paradis pour ces habitants de centre-bourg ! Pourquoi ne pas envisager des projets de réhabilitation de constructions en l'état d'abandon pour de futurs logements ?	
P11	M THOMAS Matthieu Agent immobilier La Pommeraye et Saint-Florent-le-Vieil	« Dans la pièce n°6, p.20, il apparaît que la parcelle AH 291 et 296 dans sa partie nord située en zone UB pour devenir UBh est actuellement en dehors du corridor de biodiversité et apparaît sur le projet comme intégré au dit corridor . Bien vouloir porter à connaissance le plan à une échelle lisible et le bien-fondé du corridor eu égard à un permis d'aménager en cours . »	La parcelle AH291 est en zonage N. La parcelle 298 est en zonage pour partie UB et pour partie N avec corridor local (le permis d'aménager nécessite une étude environnementale sur l'absence d'impact du projet).

-Registre de Montjean-sur-Loire (M) : 7

N°	Déposants	Observations	Commentaires
M1	M. LE MORE-BIGNON Christian 2 rue d'Anjou à Montjean -s-L	« Je renouvelle ma demande faite le 18 avril 2024 concernant la parcelle AM8 de changement du zonage N et UY en UB »	Non prévu au dossier
M2	M Mme VUILLAUME Philippe et Hélène 1-3 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée	« Nous contestons le projet en l'état actuel et tenons qu'il soit réétudié dans le détail, en intégrant les remarques suivantes : - Accessibilité au cœur du hameau de la Peltrie : les habitants ont déjà bien du mal à manœuvrer à cause de l'extrême étroitesse et de la sinuosité des passages qui n'ont jamais été conçus pour ce hameau construit il y a plus de 250 ans. - De très fortes contraintes pour la circulation rue de la Peltrie : interdiction aux véhicules de plus de 3,5t, sens interdit pour remonter la rue avec passages étroits entre bâtiments en virage et manque de visibilité, aucun aménagement piéton, randonneurs du GR3. - La rue de la Chapelle dangereuse pour les piétons et délicate pour les véhicules subit le trafic dense lié aux activités méthanisation-élevage-dépôt et	Ces riverains du projet d'OAP Rue de la Chapelle développent les difficultés d'accès principalement rue de la Peltrie

		transport de terre qui occupent une grande zone S-E à quelques centaines de mètres. »	
M3	M. POMMIER Julien -et Mme ROBIN Marion- 7 rue de la Peltrie au Mesnil-en-Vallée	« Nous sommes totalement opposés au projet sur notre terrain, ainsi qu'à la voie secondaire (en liaison douce) traversant notre terrain au pied de notre maison et nous privant de l'accès à notre grange »	M et Mme POMMIER-ROBIN sont propriétaires des parcelles 519, 178 et 520. Une éventuelle liaison douce (mixte devenant voie secondaire ?) séparerait la maison (véranda) de la grange
M4	M et Mme DELANOUE Didier et Sylvie 3 rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée	« Nous sommes opposés totalement au projet de lotissement sur notre terrain avoisinant notre bien, nous privant de notre tranquillité et de tous nos projets que l'on faisait sur notre terrain ».	M et Mme DELANOUE sont propriétaires des parcelles 176, 673 et 674, (leur maison d'habitation,) 671, 675 et 175 (leur jardin, dans le périmètre de l'OAP).
M5	M. BLACHEZ Patrick 3 rue de la Perrière à Montjean-s-L	« Merci de bien vouloir repasser les parcelles de notre propriété de la Perrière [en indivision] en zone constructible : AL 286, 285, 288, 289, 290, 291 »	Parcelles en zone A. Non prévu au dossier.
M6	M. CHUPIN Jean-Jacques 8 rue d'Anjou à La Pommeraye	« Nous renouvelons notre demande du 16 janvier 2024 concernant une accessibilité sur la parcelle communale AD319. Bien entendu nous attendons la mise en place du PLU accepté pour effectuer la division parcellaire »	Il s'agit d'une demande d'accès sur la future voie de l'OAP des Claveries, lorsque le tracé de celle-ci sera arrêté.
M7	M. ONILLON Joseph 32 rue de Vendée à La Pommeraye	« En aménageant les terrains à construire rue de Vendée, il est indispensable de revoir les réseaux d'eaux pluviales : 30mm de pluie en 30 minutes font que la buse est saturée. Depuis la réalisation d'un dos d'âne au 32 rue de Vendée, ma maison est devenue inondable car l'eau revient dans ma cour et peut être plus haute que le seuil d'entrée de la maison. En aménageant pour une cinquantaine de maisons, le problème sera de plus en plus préoccupant. Merci de prendre en compte cette situation ».	Monsieur ONILLON signale qu'un rehaussement de la rue de 10cm a eu pour conséquence que les eaux pluviales inondent sa cour. Il redoute une amplification avec 51 logements supplémentaires : la vérification du bon dimensionnement des installations sera de nature à remédier à l'inconvénient qu'il décrit et à prévenir son éventuelle aggravation.

- Registre de Saint-Florent-le-Vieil (F) : 5

N°	Déposants	Observations	Commentaires
F1	M. AUVRAY Dominique 76 rue Colin au Marillais	« Je conteste la prise des 5 terrains paysagers dans le cadre du PLU modification n°2 ».	OAP Rue d'Anjou Le Marillais : il s'agit de la 2^{ème} partie de l'OAP, réalisée sur des fonds de jardins.
F2	M. TESSIER Guy 160 L'Hugaudière au Marillais	« Pour vendre mon terrain constructible (la parcelle AB 203), puis-je avoir un accès par la parcelle 207 en co-propriété » ?	Relève du permis de construire. Parcelle enclavée.

F3	M. GRAVOUILLE René 14 chemin des Potiers à La Chapelle-Saint-Florent	« Je renouvelle ma demande du 2 août 2022 pour rendre constructibles les parcelles AC 123-124-127-128 chemin des Potiers, qui sont en jardin près de ma maison, compte tenu de notre âge, pour la construction d'une maison basse ; toutes possibilités d'accès ».	Relève du permis de construire. Zone A
F4	M. LOISEAU Benoît 5 rue Moret à Saint-Florent-de-Vieil	« Litige persistant sur l'accès à la parcelle 174 située rue de la Chapelle pour laquelle un certificat d'urbanisme a été accordé et un permis de construire refusé. Dans les dispositions du PLU nouvellement créées nous ne pourrions plus accéder à notre parcelle ».	OAP Rue de la Chapelle Le Mesnil-en-Vallée : le périmètre de l'OAP inclut une parcelle faisant l'objet d'un refus de permis de construire pour risque de porter atteinte à la sécurité publique en raison d'un manque de visibilité en sortie de la parcelle.
F5	M. BRIDIER Eugène 9 rue du Clos de Ville à Saint-Florent-le-Vieil	-« Changements de destination de la Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay et de la Besnardière à Beausse : je souhaite qu'un avis défavorable soit donné, ces bâtiments sont situés respectivement à environ 300 et 200m de l'exploitation porcine de 500 truies de la SCE Pig Ghor La Hardière à Saint-Laurent-du-Mottay » - OAP ancienne entreprise Jolival La Pommeraye : je souhaite que le secteur classé zone humide figure sur le règlement graphique, que soit confirmée sa vocation à être protégé et qu'il soit non constructible » [M. BRIDIER signale des formulations à revoir : Notice de présentation, p.55, « La zone UB est étendue sur la zone UE » et non l'inverse ; p.57, « La zone UB est étendue sur la zone UY » et non l'inverse.]	-Absence de risques et de nuisances figurant au dossier : situation au-delà de 100m de l'exploitation. -La zone humide est identifiée et retirée de la procédure de l'OAP ; elle figurera dans l'inventaire communal des zones humides. Corrections à apporter

4.2.3 Les observations reçues par mails (MI) : 19

N°	Déposants	Observations	Commentaires
MI 1	Mme VINCENT Cynthia La Maltière, La Chapelle-Saint-Florent	Demande de changement de destination : information sollicitée sur le passage éventuelle d'une grange en habitation parcelle 1467	Ne figure pas au dossier
MI 2	M. LABOURDETTE Vincent Les Brosses au Marillais	Demande de changement de destination d'une grange, parcelle 107	Ne figure pas au dossier
MI 3	M.et Mme ROUSSELIERE Cathy et Jean-Yves, Le Grand Marais à Montjean-sur-Loire	Deux demandes de modifications du PLU au Grand Marais -Demande d'installation photovoltaïque « en tracker » (sur mat) parcelle 212 ZC 71 -Demande de construction d'une maison parcelle ZC 237 : « Comme la règle était en place autrefois, une personne au statut agricole donnait droit à planter sur un des ses terrains sa maison d'habitation ... notre domicile actuel pouvant devenir un logement de 10-12 personnes ».	Ces deux modifications ne sont pas prévues au dossier. La première relève d'une procédure particulière. La seconde concerne une parcelle agricole.
MI 4	Mme ROBIN Marion et POMMIER Julien 7 rue de la Peltrie Le Mesnil-en-Vallée	« Le projet prévoit de nous priver de 65% de notre propriété dont notre espace de vie principal (extérieur) et de nos granges qui sont utilisées quotidiennement (ces deux éléments font le charme de notre propriété). Les ruelles de notre petit quartier de la Peltrie ne permettent pas une circulation supplémentaire à celle d'aujourd'hui, impossibilité de se croiser, visibilité déjà inexistante et manque de sécurité pour les piétons ».	Complément de l'observation M3 M et Mme POMMIER-ROBIN sont propriétaires des parcelles 519, 178 et 520.

MI 5	M ; et Mme DELANOUE Didier et Sylvie 3 rue de la Chapelle Le Mesnil-en-Vallée	« Le projet nous priverait d'une très grande partie de notre terrain et de notre jardin, qui fait partie de notre façon d'être au plus proche du bio et de la nature. Jusqu'à aujourd'hui notre hameau a toujours été préservé : les ruelles sont très étroites. L'école étant à proximité, ainsi qu'un chemin piétonnier donnant sur la rue de la Peltrie et le GR3 passant dans ce hameau, les piétons ne seraient plus en sécurité avec une circulation supplémentaire ».	Complément de l'observation M4 et Mme DELANOUE sont propriétaires des parcelles 176, 673et 674, (leur maison d'habitation,)671,675 et 175 (leur jardin, dans le périmètre de l'OAP).
MI 6	M et Mme BERNARD 13 rue de la Peltrie Le Mesnil-en-Vallée	« C'est impossible d'envisager une augmentation de véhicules dans la rue de la Peltrie étroite, déjà que le personnel du Foyer Madeleine Rochas se gare dans cette rue au lieu d'utiliser leur parking. C'est invraisemblable d'imaginer un tel projet ».	Le Foyer Madeleine Rochas est situé rue Nationale sur laquelle débouche la rue de la Peltrie
MI 7	Mme FREROU Agathe et M. FERNANDES Sébastien 2 rue de la Peltrie, Le Mesnil en Vallée	« Cette modification, en augmentant la densification des habitations, suscite de vives inquiétudes parmi les habitants. En effet, elle pourrait avoir des conséquences néfastes sur la sécurité de nos enfants en augmentant considérablement la circulation de véhicules à proximité de l'école, des structures d'accueil et de loisirs de nos enfants. De plus, la circulation dans ce quartier est déjà une difficulté puisque les véhicules ne peuvent pas s'y croiser ni se voir alors que nos enfants y passent quotidiennement pour aller à l'école, je ne peux donc même pas imaginer qu'un tel projet puisse être envisagé. C'est également le chemin emprunté par de nombreux Mesnilois tous les matins. Il en va de leur sécurité à tous ».	M et Mme FERNANDES-FREROU demeurent à proximité du carrefour rue de la Peltrie-rue de la Chapelle.
MI 8	M. JOLLIVET Charly (Adresse non mentionnée)	« OAP rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée : Les espaces verts (jardins, petites prairies, vergers) concernés par cette OAP bénéficient à toute la population alentour pour leurs qualités d'agrément et pour le bénéfice écologique qu'ils rendent. Ils jouent un rôle crucial pour l'absorption de l'eau de pluie. Ils représentent en outre un îlot de biodiversité riche d'insectes, oiseaux et autres petits animaux sauvages, D'un point de vue patrimonial : certains éléments de la zone impactée sont des maisons relativement anciennes (le 1 rue de la Chapelle) ou des murs de pierre (ils ne sont pas tous représentés sur la figure 33 de la pièce n°1, d'autres sont présents au cœur de l'îlot). Un micro patrimoine bâti alentour, plus invisible, va perdre en cohérence. Ces dépendances sont les traces visibles et anciennes du passé. Encore largement en état d'origine, ces caves, anciennes écuries, buanderies (avec buée conservée) et greniers racontent une partie de la vie passée du village. »	M. JOLLIVET souligne d'un point de vue général l'intérêt écologique et patrimonial des jardins et des dépendances.
MI 9	M. DAVY Emmanuel 17 rue de l'Artisanat Saint Florent-le-Vieil	« 3 questions : -Malgré l'importance des zones humides (et des corridors comme celui de Saint-Florent-le-Vieil), certaines d'entre-elles seront-elles sacrifiées au profit de l'habitat ? -Comment éviter que les zones humides deviennent « dégradées », (par plantation, mise en culture et drainage) principalement à Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine et Bourgneuf-en-Mauges ? -Comment protéger réellement les haies selon les articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ? Il est question des coupes et des abattages. Qu'en est-il de la protection du réseau racinaire ? Je propose d'interdire toutes constructions/installations à proximité des arbres remarquables (notamment les frênes têtards) et ainsi de les protéger totalement ».	M. DAVY pose des questions générales sur la protection des zones humides, des haies et des arbres remarquables.
MI10	M. et Mme MARCHAND (Adresse non mentionnée)	« Nous soutenons les habitants du quartier de la Peltrie ainsi que ceux de la rue de la Chapelle au Mesnil en vallée. Nous sommes d'accord avec leurs mécontentements et leurs oppositions face à la création de nouveaux logements au détriment de la sécurité des riverains dû à l'augmentation de la circulation. Et pour certain à un découpage de leur parcelle ».	
MI11	M. BODET Pierre (Adresse non mentionnée)	« Il est très regrettable de supprimer au nom de la construction de nouveaux lotissements des espaces que les élus semblent qualifier de dents creuses. Il est évident que la gestion de l'espace se complexifie, avec les nouveaux textes et les attentes diverses sur l'environnement et le besoin de logements. Mais dommage de sacrifier des espaces encore exploités par des particuliers (jardins, potagers pour ne citer que ces usages). »	

M112	M et Mme ROUSSELIERE	Doublon du MI 3	
M113	M. JOLLIVET Charly (Adresse non mentionnée)	« Je vous informe que dans la commune déléguée du Mesnil-en-Vallée, ces dernières années deux maisons de la rue des Mauges ont été détruites : l'ancienne maison sise au 8 rue des Mauges (au carrefour de la rue de la Chapelle), et la maison bourgeoise de caractère située à l'intersection de la rue des Mauges et de la rue Nationale. Cette dernière comprenait plusieurs logements et sa destruction a irrémédiablement dénaturé l'entrée ce secteur, d'autant plus que, faute d'aménagement volontariste, le vide s'est transformé en parking sauvage. Le bénéfice de la destruction de ces deux maisons n'a jamais été démontré »	Complément du MI 8
M114	Mme NOBRE Valérie (Adresse non mentionnée)	« Rue de la Chapelle : dans ce projet, il apparaît que vous privez les propriétaires de la totalité de leurs « espaces verts » ce qui pour moi est incompréhensible. Vous privez les personnes de leurs jardins, potagers, et autres dépendances. Vous privez aussi les propriétaires actuels de leur tranquillité en construisant cet ensemble de logements. Pourquoi détruire ces espaces verts, alors qu'ils ont un rôle important dans l'écosystème, dans la réabsorption des eaux pluviales, et contre le réchauffement climatique. ? Pour ces raisons, je m'oppose à ce projet, et demande à la commune de renoncer à cette orientation d'aménagement de la Rue de la Chapelle au Mesnil en Vallée. »	« Fille de propriétaires »
M115	M. HUPEL Jacky (Adresse non mentionnée)	Teste identique à MI 8	
M116	M. BLACHEZ Bruno (Indivision BLACHEZ) 45 rue Gabrielle 75 018 PARIS	La Perrière Montjean-sur-Loire. Demande de reclassement de parcelles de zone A en UA ou UB « L'Indivision Blachez a pour projet de : - Changer la destination des anciens bâtiments d'activités situés au sud de la parcelle 0284 - Faire un lotissement ou de vendre en terrain à bâtir les parcelles AL 0285,0288, 0289,0290 et 0291 d'une surface totale de 11 843 m2 situées en zone agricole (A) »	Demande formulée également par M. BLACHEZ Patrick (Observation M5) et Mme DUGROS DE BOISSEGUIN (Observation MI 19) Dossier de 17 pages avec photos. Le Pôle Aménagement confirmera à l'Indivision que la parcelle 284 est en zone U et que pour les autres parcelles le passage de zone A en UA ou UB comme demandé ne figure pas au dossier.
M117	M REDUREAU Yann , SARL Garage REDUREAU et MM Maxime et Antoine BORE , SARL Transports Jean MARTIN et Fils Le Mesnil-en- Vallée	« Le projet de modification n°2 du PLU prévoit une modification de zonage de UY en UB où sont implantées nos entreprises. Nos deux entreprises ayant été très récemment reprises, nous nous inscrivons dans la durée sur les sites actuels. Monsieur le Maire a informé M. Yann REDUREAU que cette proposition ne serait pas retenue pour éviter des complications futures notamment en cas de travaux pour la continuité de nos activités. »	La modification de zonage est abandonnée
M118	M. HENRY Frédéric 18 rue des Mauges Le Mesnil-en-Vallée	« Nous aurions aimé être informés en amont et pouvoir faire valoir nos arguments notamment sur les préjudices que tout cela pourrait nous occasionner tant pendant les travaux (notre terrain placé 2 m en dessous du plateau des travaux éventuels pourrait être fortement endommagé) qu'après (avec un changement complet de notre environnement par rapport au moment où nous avons choisi d'acheter cette maison).	OAP Rue de la Chapelle La parcelle AB 213 est hors du périmètre du projet d'OAP à l'Ouest.

MI19	Mme DUGROS DE BOISSEGUIN Adresse non mentionnée Indivision BLACHEZ	« Je me permets une doléance concernant 2 parcelles que je possède avec mes frères, sises à Montjean-sur-Loire. Ces parcelles au sein de notre propriété du 3 et 5 rue de la Perrière, parcelles AL291 et 288, ont été mises en zone agricole au dernier PLU . Nous aimerions qu'elles repassent comme avant en zone constructible ».	Cf observations M5 et MI 19
------	--	---	-----------------------------

4.2.3 L'observation reçue par courrier postal (C) :1

N°	Déposants	Observations	Commentaires
C1	Mme ROBIN Marion et POMMIER Julien 7 rue de la Peltrie Le Mesnil-en- Vallée	Doublon de MI 4	

Le procès-verbal de synthèse [en annexe 1] a été remis le 3 octobre 2024 à 14h30, à Montjean-sur-Loire, à Madame MOREAU Maire déléguée de La Pommeraye, adjointe à l'urbanisme de la commune de Mauges-sur-Loire.

Le mémoire en réponse [en annexe 2] de la collectivité a été adressé par voie électronique au commissaire enquêteur le 17 octobre 2024.

A Angers, le 21 octobre 2024,
Le commissaire enquêteur,



Bernard BEAUPERE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales

-Sur le déroulement de l'enquête

. **La désignation du commissaire enquêteur** est intervenue au 1^{er} mars 2024, alors même que le dossier d'enquête n'était pas encore prêt, ce qu'on peut regretter, puisque sa validation par la collectivité auprès du bureau d'études a encore nécessité plusieurs semaines.

Monsieur GARDINOT, responsable du Pôle urbanisme de la commune et Madame BROUSSEAU chargée du suivi du dossier, ont fait cependant tout leur possible pour que l'enquête se déroule dans les meilleurs délais.

Dans ces conditions, l'enquête a été d'abord programmée et annoncée du 18 juin au 2 juillet 2024. La notification du délai pour l'avis du CODERST (Réunion programmée le 4 juillet 2024) a toutefois conduit à son report à la mi-septembre, afin de tenir compte des vacances d'été, période peu propice à la consultation du public.

. **L'enquête s'est déroulée dans des conditions** tout à fait satisfaisantes. Les formalités de publicité et d'information ont été effectuées de manière réglementaire, de sorte que je considère que l'objectif d'informer a été entièrement respecté.

. **L'organisation de l'enquête** a été assurée de manière rigoureuse par Monsieur GARDINOT et Madame BROUSSEAU. Je souligne leur disponibilité, tout particulièrement lors de la phase de constitution du dossier d'enquête.

. **Le dialogue** entre le commissaire enquêteur et Madame MOREAU maire-adjointe, Monsieur GARDINOT et Madame BROUSSEAU, a été **constant** et **confiant** tout au long de l'enquête.

. **Le public a pu être reçu** dans des salles permettant de bonnes conditions de consultation des pièces du dossier, et de confidentialité des entretiens avec le commissaire enquêteur. La liaison avec les mairies déléguées a été assurée très efficacement par le service urbanisme.

-Sur le contenu du dossier mis à l'enquête

Les documents mis à disposition du public étaient conformes aux dispositions prévues par l'article L.123-19 du Code de l'urbanisme, selon lequel l'enquête publique est organisée.

Leur contenu était précis, exhaustif et lisible.

Je formule toutefois plusieurs remarques sur la présentation du dossier à l'intention du rédacteur, de façon à permettre d'emblée une consultation plus ordonnée pour le public :

. *Seule la mention « Pièce n°1 » figurait sur le dossier, sans annonce des 8 autres pièces, non numérotées.*

. *La pièce n° 3 (Annexe au règlement écrit) n'était pas paginée, alors que d'autres annexes (Demande avis autorité environnementale) l'étaient.*

. *Les pièces n°2 (Règlement écrit) et 4 (OAP) débutaient en couverture par une page « 2 ».*

Par ailleurs, il n'est pas requis de joindre à l'intention du public une pièce (« Pièce n° 9 ») rassemblant 25 pages de textes réglementaires.

-Sur la durée de l'enquête

Selon l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme la durée de l'enquête publique peut être réduite de 30 à **15 jours** pour un projet, plan ou programme, ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Ce choix a été fait compte tenu de l'annonce large faite plusieurs mois à l'avance sur les supports municipaux d'information, bulletin et site Internet officiel, d'une enquête publique au printemps 2024.

D'autre part la délibération du conseil municipal après la remise du rapport d'enquête avait été initialement prévue et annoncée avant les vacances d'été.

-Sur la participation du public

La participation (51 personnes reçues, 45 observations) témoigne d'un **intérêt** pour les objets de la modification mis à l'enquête.

La création de **deux des OAP** a fait l'objet plus particulièrement d'interrogations ou de remarques par des riverains, certains découvrant les projets concernant l'évolution de leurs parcelles à l'occasion de l'enquête.

Bon nombre de personnes, la moitié environ, sont venues pour se renseigner soit sur les évolutions dans le projet **concernant leur commune déléguée**, soit pour évoquer **des questions d'urbanisme non liées** directement au projet, comme par exemple celle d'une éventuelle constructibilité de leur parcelle située la plupart du temps en zone Agricole. A chaque fois, les explications leur ont été données sur les règles en vigueur en matière d'urbanisme, sur le PLU et ses modifications, ou plus précisément encore sur les différents zonages.

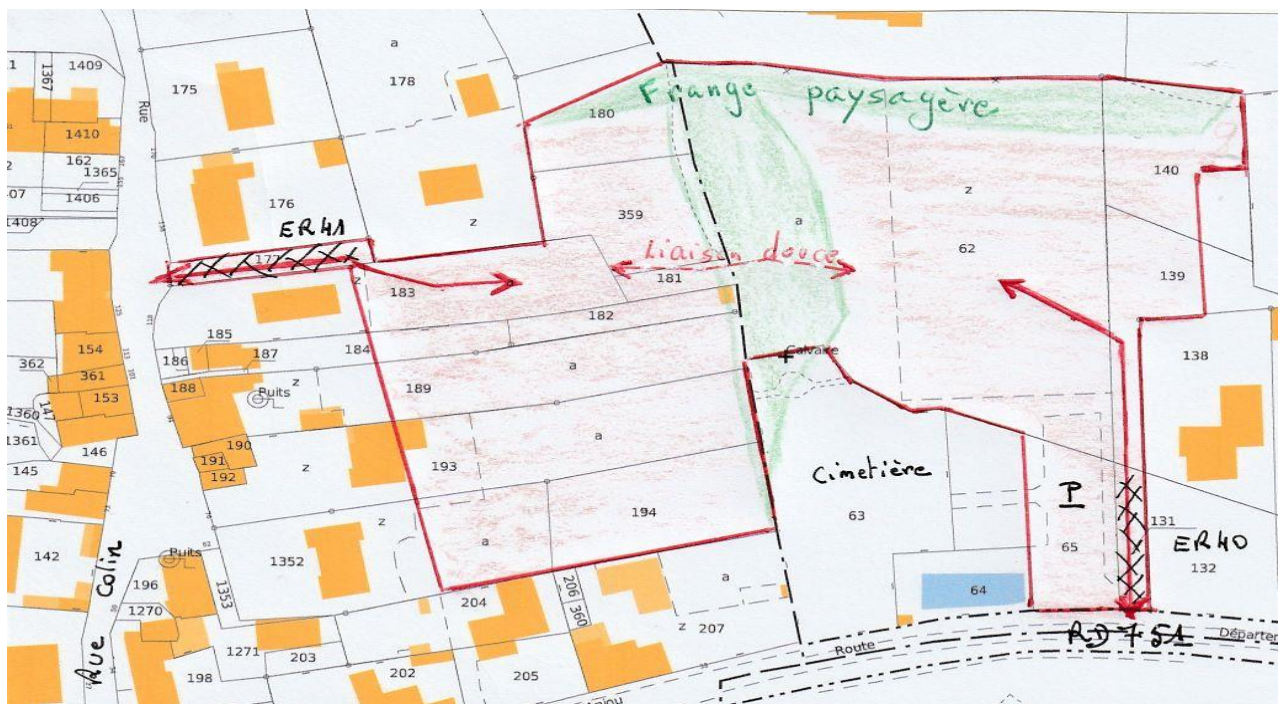
Les échanges ont toujours été empreints de courtoisie.

2 Analyse des observations recueillies

Les conclusions du commissaire enquêteur prenant en compte le mémoire en réponse sont indiquées en italique.

2.1 LES CREATIONS D'OAP

-Le Marillais, OAP rue d'Anjou :



Les parcelles de l'OAP Rue d'Anjou

Document Commissaire enquêteur

. Le Département de Maine-et-Loire demande d'ajouter la mention « aménager le carrefour d'accès depuis la RD751 » dans les orientations d'aménagement.

La collectivité indique à ce sujet que l'aménagement de l'espace public n'est pas un prérequis nécessaire à l'urbanisation prévue dans l'OAP, et qu'en outre, l'OAP a pour objectif de programmer l'aménagement de l'espace privé sans avoir vocation de réglementer ce qui se passe sur l'espace public.

Toutefois à la même question portant sur l'aménagement d'un carrefour d'accès avec la même RD 751 concernant l'OAP rue Nationale à Montjean-sur-Loire, elle répond que « la mention de l'aménagement du carrefour sera intégrée dans l'OAP portant sur une opération d'ensemble nécessitant une connexion directe à la route départementale sécurisée ».

On peut donc considérer que la mention de l'aménagement du carrefour d'accès depuis la RD 751 sera intégrée dans l'OAP dans les deux cas.

Cette remarque sera à prendre en compte.

. **Dans l'observation F1**, Monsieur AUVRAY, au nom des 5 propriétaires de la rue Colin concernés par l'OAP Rue d'Anjou, fait part de leur désaccord à la **cession de leurs fonds de jardins**, au motif que ceux-ci sont paysagers (arbres, pelouse, massifs) et que le périmètre de l'OAP inclut 60% de leurs parcelles.

Il s'agit de la partie Ouest de l'OAP.

La surface totale du projet est de 14 605m². Avec une densité estimée à 17 logements par hectare et un nombre de logements minimum de 25 logements.

La partie Est, en UB, propriété communale, correspond à un plateau d'entraînement de football peu utilisé en dehors de la période hivernale (le stade est situé en face de l'autre côté de la rue d'Anjou). Cette partie est dépourvue de constructions ; parfaitement plane, elle offre de bonnes conditions d'aménagement. Elle correspondrait à la première partie de l'opération.

Une frange paysagère centrale sépare les deux parties, elle est composée de beaux arbres et comprend un calvaire du XIX^{ème} siècle au sommet d'une butte artificielle de rochers. Cette frange conduit en pente vers l'extrémité Nord du projet elle-même paysagère et en limite d'urbanisation. Cette partie centrale représente un cadre arboré dense et ombragé, qui sera conservé.

Si **la partie Ouest** d'environ 4 900m² correspond effectivement aux critères a priori recherchés pour une opération dans un bourg : insertion dans un ensemble de plus de 5000m² en zonage UA, elle présente cependant des caractéristiques différentes de la partie voisine : le périmètre de l'OAP sépare nettement les maisons de la rue Colin de leurs jardins, certaines s'en trouvant totalement dépourvues, comme la maison de la parcelle 193, dont une partie serait dans l'OAP.

Deux emplacements réservés sont créés, ER 40 et 41 : au sud d'une largeur de 8 mètres pour la réalisation d'une voie à double sens et les déplacements doux ; à l'Ouest d'une largeur de 6 mètres pour l'insertion d'une voie.

. Dans son mémoire en réponse la collectivité indique que concernant les continuités écologiques, la frange paysagère, est identifiée dans l'OAP, qu'elle doit être protégée, confortée et non imperméabilisée, et qu'en outre le projet devra prendre en compte **les dispositions de l'OAP thématique Trame verte et bleue** en ce sens. Une rencontre avec les riverains s'est tenue le 8 octobre 2024 : leurs remarques seront prises en compte, l'OAP sera adaptée pour tenir compte des remarques émises.

. *Comme le montrent les photos ci-dessous, ces fonds de parcelles illustrent l'objectif C « Promouvoir la nature dans les bourgs » figurant au dossier (Pièce 4, OAP Thématique I OAP Biodiversité et Trame verte et bleue, page10). Ces jardins de particuliers représentent **une continuité écologique** avec la partie centrale de l'OAP qu'ils jouxtent par leurs haies. Les arbres fruitiers ou d'ornement sont nombreux. La faune aviaire des jardins y est présente : mésanges, rouges-gorges...*

Au total, il est important de réaffirmer pour ce projet d'OAP l'intérêt de la mise en place de la commission communale (évoquée dans la Pièce 4, OAP, page 4, en introduction aux OAP thématiques), qui sera chargée d'analyser les projets d'aménagement susceptibles d'avoir une incidence sur la biodiversité.



Fond de parcelle n°193, vers l'Est ; derrière la haie on aperçoit à gauche le calvaire accessible par la partie Est de l'OAP

Photo Commissaire enquêteur



Fond de parcelle n°189, vers le Nord

Photo Commissaire enquêteur

- Le Mesnil-en-Vallée, OAP rue de la Chapelle

Ce projet d'OAP, portant sur 9 logements minimum, a fait l'objet de **20 observations**, qui abordent essentiellement **5 points**, pour lesquels sont citées notamment les observations suivantes :

*Les difficultés d'accès :

. Rue de la Chapelle :

Observation M2 : M. et Mme VUILLAUME pointent la dangerosité de la rue de la Chapelle pour les piétons et les véhicules, par exemple en raison de transports liés à la méthanisation proche.

. Rue de la Peltrie

Observation MI 6 : M. et Mme BERNARD évoquent l'impossibilité d'augmenter la circulation rue de la Peltrie compte tenu de son étroitesse.

Observation MI 7 : M et Mme FERNANDES-FREROU font part des vives inquiétudes des habitants du hameau de la Peltrie quant aux conséquences néfastes du projet sur la sécurité des enfants.

*L'emprise sur les propriétés :

Observation M3 et MI 4 : M. et Mme POMMIER déplorent que le projet les priverait de 65% de leur propriété et qu'une des futures voies secondaires (voie douce ?) d'accès au projet traverserait leur propriété entre la véranda et la grange (parcelles 178 et 520).

Observation M4 et MI 5 : M et Mme DELANOUE s'opposent au projet qui les priverait d'une très grande partie de leur terrain et de leur jardin (parcelles 671,675 et 175).

* L'attachement aux jardins potagers :

Observation P 7 : Mme VINCENT cite les commodités et l'agrément qu'ils représentent (Parcelle 201).

Observation P9 : M et Mme JOLLIVET qualifient leur jardin et leur verger d'espace vital pour des retraités, où ils passent plus du tiers de leur temps (Parcelle 200).

*Le bénéfice écologique des jardins :

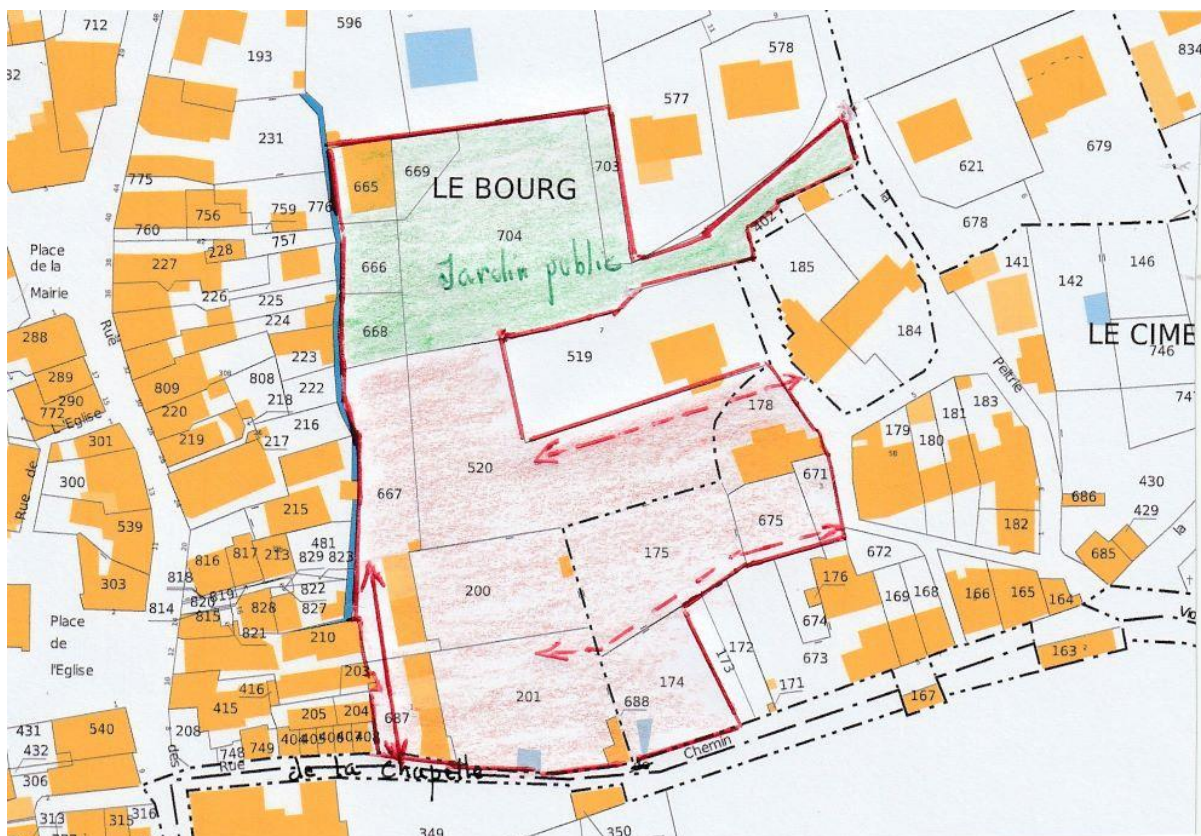
Observations MI 14 : Mme NOBRE et **P 10** Mme PETITCLAIR estiment que les jardins jouent un rôle important dans l'écosystème, dans la rétention et le drainage naturel des eaux pluviales, et contre le réchauffement climatique.

*L'intérêt patrimonial du hameau de la Peltrie :

Observation MI 8, M. JOLLIVET Fils : les maisons anciennes, les murs et le micro-patrimoine bâti (anciennes écuries, buanderies...) racontent une partie de la vie passée du village.

Dans sa réponse la collectivité rappelle que l'OAP a pour objectif de programmer l'aménagement de l'espace privé pour une densification pertinente, prenant en compte les enjeux du secteur. Il ne s'agit pas d'une obligation de réaliser ces travaux et s'il n'est pas envisagé de densifier le secteur. Une rencontre avec les riverains s'est tenue le 3 octobre 2024, leurs remarques seront prises en compte. C'est ainsi que la rencontre avec les propriétaires a abouti à un souhait partagé de conserver les différentes parcelles en secteur constructible (Principalement en zone UA et à la périphérie en zone UB).

Il n'est donc pas envisagé de modification de zonage, mais des dispositions de l'OAP pour mieux prendre en compte le contexte.



Les parcelles de l'OAP Rue de la Chapelle

Document Commissaire enquêteur



Rue de la Chapelle au niveau de la parcelle 174 : mur à droite.

Dans l'angle en haut à gauche : arrière du panneau fin de zone 30.

Photo Commissaire enquêteur

A propos du contexte, le commissaire enquêteur confirme **les difficultés d'accès** concernant ce projet, **tant rue de la Chapelle que rue de la Peltrie**. Outre l'absence de visibilité en virage rue de la Chapelle (à cet endroit un permis de construire n'a pas été accordé pour cette raison) **comme le montre la photo ci-dessus**, il relève que cette rue représente l'accès du centre- bourg à l'école (6 classes), à la restauration scolaire et à la garderie (Le fléchage au bas de la rue de la Chapelle indique « Espace enfance, Ecole Saint Joseph, Cimetière, Stade Le Deveau, Chapelle du Cimetière ») Il a noté l'absence de trottoirs des deux côtés pour la fréquentation des piétons ou des poussettes. Enfin il a constaté sur place le passage par cette rue de camions-citernes de lisier approvisionnant la méthanisation voisine à 600 mètres.

La signalisation comprend une limitation à 30km/h en partant du bourg dont la fin se trouve à l'angle Nord-Est de la parcelle 174, et une interdiction aux véhicules de plus de 3,5t dans la rue de la Peltrie pour tenir compte de l'étroitesse des voies du hameau à l'Est de l'OAP.

Pour ces raisons, trois dispositions s'imposent :

-La seule voie principale d'accès aux parcelles construites se fera au bas de la rue de la Chapelle à l'Ouest offrant un accès avec visibilité, par les parcelles AB 687 et 667.

-La rue de la Peltrie ne pourra comporter d'accès autre que la desserte des parcelles au droit de la rue.

-La seule liaison douce sera à prévoir depuis la rue de la Peltrie par le jardin public, parcelle AB 704.

En conséquence, la fiche de l'OAP, Pièce n°4 « Orientations d'Aménagement et de Programmation », pages 65 et 66, sera modifiée de la façon suivante :

-Partie « Contexte », 3^{ème} § : ajouter « La rue de la Peltrie, au cœur du hameau ancien, ne permet pas une desserte autre que celle des parcelles situées au droit de la rue ».

-Partie « Orientation d'aménagement » : colonne de gauche, « Légende », remplacer « Voie secondaire » par « Voie principale permettant la desserte de parcelles construites » ; colonne de droite, supprimer les § 3 et 4 faisant référence à des accès mixtes.

-Partie « Plan » : reporter la liaison douce plus au Nord par le jardin public.

-Montjean-sur-Loire, OAP rue Nationale : le Département demande également d'ajouter la mention « aménager le carrefour d'accès depuis la RD751 ».

Le réseau viaire proposé crée un shunt vers la rue d'Anjou pouvant générer un trafic important au sein de l'OAP et au carrefour avec la RD751 ; s'il est maintenu tel que proposé, le carrefour devra être conçu en conséquence.

La remarque sera également prise en compte pour l'aménagement du carrefour avec la RD751 (le réseau viaire de l'opération fera l'objet de mesures concernant son impact sur la circulation lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme).

2.2 LES MODIFICATIONS D'OAP

-3 remarques générales de La DDT :

- . **La sobriété foncière** : la modification aurait pu proposer de réduire la superficie des zones 1AUa (25,72 ha) et 2AUa (17,55ha).
- . **Le volume de logements** induits par leur création devrait être indiqué.
- . **Les continuités écologiques** : intégrer les enjeux de maintien de trame verte et bleue ainsi que de la biodiversité en ville.

Les OAP proposées concernent des sites déjà ouverts, l'urbanisation pouvant accueillir du logement. Elles représentent un potentiel de 181 logements, ce qui ne correspond pas à autant de logements supplémentaires par rapport au PLU actuel.

La remarque sur les continuités écologiques sera prise en compte. Une référence à la trame verte et bleue sera faite : les OAP rappelleront que tout projet doit se référer à la trame verte et bleue.

-La Pommeraye, OAP Ancienne entreprise Jolival

Selon la MRAE, la réduction de l'OAP est motivée par l'identification **d'une zone humide**, sans néanmoins que cette dernière ne soit **reportée sur le règlement graphique**.

La DDT demande d'ajuster l'erreur de chiffrage (réduction d'environ 1,3 ha et non 1 comme indiqué dans la fiche), et d'identifier graphiquement la zone humide.

Le maintien du périmètre initial était envisageable : il éviterait de créer un délaissé non entretenu. L'observation F5, Monsieur BRIDIER, souhaite la confirmation que la zone humide sera protégée. *La collectivité rappelle que l'identification des zones humides ne fait pas partie des objets de la procédure, toutefois elle indique que des études zones humides sur d'autres secteurs de la commune ont été réalisées : elles intégreront celle sur la zone humide de l'OAP Ancienne entreprise Jolival. Ces objets seront donc intégrés dans le cadre d'une procédure ultérieure.*

-La Pommeraye, OAP Les Vignes Centre LA POMMERAYE

Dans leur observation (P1) Mesdames ROULEAU et CHUPIN, 35 et 39 rue d'Anjou à La Pommeraye évoquent, selon elles, le caractère dangereux du chemin d'exploitation de la rue d'Anjou vers les Vignes : portes d'entrée donnant sur le chemin, deux garages sans visibilité sur le chemin, débouché du chemin sur la rue d'Anjou.

Dans une observation orale complémentaire (O1), Madame CHUPIN fait également part de son attachement au petit patrimoine architectural, comme **la cabane de vigne** à l'angle Sud-Est de l'OAP, à 2 étages, au toit à 4 pans et demande si elle est conservée comme la cabane figurant au Nord.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 16 septembre 2024, à midi : il n'a pas constaté de trafic particulier. Il s'interroge en revanche sur la difficulté de passage de véhicules automobiles dans cette ruelle compte tenu de son étroitesse. Sa transformation en voie douce pour les piétons apparaît complètement justifiée. La collectivité indique de plus que la modification n'a pas porté sur le chemin piétonnier qui était déjà prévu dans l'OAP initialement. Dans le cadre des travaux d'aménagement de l'espace public, des dispositifs permettant de renforcer la sécurité publique du chemin sont prévus (On pense par exemple à l'obligation pour les cyclistes de mettre pied à terre devant les garages). Par ailleurs la cabane de vigne au Sud est conservée et sera protégée dans les dispositions de l'OAP.

2.3 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

-D'une manière générale l'Autorité Environnementale recommande la prescription d'un **inventaire environnemental** réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée.

La remarque ne porte pas sur l'un des objets de la présente modification ; toutefois la collectivité indique qu'elle sera étudiée pour l'inclure dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

-La MRAe recommande également d'argumenter davantage le choix des changements de destination de **la Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges et de la Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** en raison de leur **isolement** et du **risque de mitage induit**, dont la limitation constitue un enjeu rappelé dans la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire.

De plus Mauges Communauté s'interroge à propos de la **Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** sur l'intérêt du remplacement de la fiche « Changement de destination » pour l'élargir à un second bâtiment, étant donné que le bâtiment ajouté semble déjà être une habitation (présence de cheminées, de fenêtres...).

De la même façon, la Direction Départementale des territoires et la CDPENAF s'interrogent quant au critère d'isolement favorisant le mitage et la gestion accrue des réseaux de 2 sites :

. **La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges** : une habitation serait-elle potentiellement présente pour justifier du caractère non isolé du CD ?

. **La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** : 2 bâtiments riverains ouverts au CD ne correspondent pas au critère d'éligibilité (non proche d'une habitation existante)

A contrario si l'un des bâtiments est déjà une habitation (présence de cheminées), il n'a pas à figurer dans les CD.

*. **La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges** : il est confirmé la présence d'une habitation juste à côté de la grange ciblée pour le changement de destination. Les **photos** évoquées dans le mémoire en réponse seront incluses dans le dossier de modification du PLU.*

*. **La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** : **retrait du dossier**, car il s'agit en fait d'une erreur du cadastre et non du PLU.*

2.4 LA DENSIFICATION VERTICALE DES 3 POLARITES

Elle est favorisée par la création des sous-zonages UA_h et UB_h.

La MRAE et la DDT recommandent :

-Un encadrement plus circonstancié afin d'accompagner les évolutions sur l'**esthétique** global et la physionomie communale souvent caractérisée par **des typologies de bâti et de matériaux**.
Une attention à la perception de la silhouette urbaine : en raison des enjeux patrimoniaux en centres historiques, notamment pour le site récemment classé (décembre 2023) de Saint-Florent-le-Vieil .

*La collectivité fait remarquer que sur Saint-Florent-le-Vieil et sur Montjean-sur-Loire, les secteurs sont principalement soumis aux **prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France**, se complétant avec celles de l'**AVAP** pour le bourg de Saint-Florent-le-Vieil. Cela assurera la prise en compte de l'esthétique et de la silhouette urbaine. Sur les autres secteurs, les autres dispositions du PLU permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des projets.*

-L'estimation du potentiel de **surface de plancher** et d'**apport de population** en cohérence avec les capacités des **réseaux** notamment d'assainissement et de **stationnement**.

*La modification permettra de densifier les secteurs urbains anciens pour limiter la consommation d'espace. Cependant, sa mise en œuvre se confronte à des contraintes fortes : coût économique dans un tissu ancien de caractère, prescription de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus les projets de surélévation n'auront pas forcément pour objet de créer de l'habitat nouveau mais plutôt des agrandissements de l'existant. Un scénario de trajectoire démographique est donc difficile à prévoir. Concernant **le stationnement**, les dispositions du règlement écrit imposent la réalisation de stationnements selon les projets.*

2.5 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La DDT interroge sur 4 points, la CDPENAF émet une réserve sur le premier d'entre eux :

-L'implantation des annexes en zone A et N :

Il serait souhaitable de privilégier, dans le règlement, **une distance de 20 mètres au lieu des 30 mètres** prévus, par équité avec les habitations des exploitants agricoles qui doivent circonscrire leur logement et annexes à 1000m² (soit environ 20m de circonférence autour de l'habitation) dans le but de limiter l'artificialisation.

Cette remarque sera prise en compte.

-La modification de zonage de UE vers UB avec réduction d'aires de stationnement, La Chapelle-Saint-Florent :

Elle peut s'apparenter à une extension urbaine. De plus le Moulin de l'Épinay est proche, avec passage protégé pour piétons.

Il serait préférable de retirer ce projet, sauf forte justification.

Le projet sera retiré.

-La modification de zonage de UY vers UB au Mesnil-en-Vallée :

Dans les Observations O2 et M1, M. SECHER et M. REDUREAU s'interrogent pour savoir si la modification figurant au dossier de passage de zone UY en zone UB pour l'ex-maison du garagiste (garage MARTIN) est bien abandonnée.

La collectivité confirme que ce projet est abandonné : après étude, l'emplacement s'avère inadapté au projet et ne se concrétisera pas. La notice sera précisée sur ce point.

La modification sera retirée.

- La suppression de l'ER 10 à La Chapelle-Saint-Florent : elle manque de justification ; elle pouvait favoriser l'accès au pôle de petite enfance en sécurisant l'intervention de secours. *La suppression de L'ER 10 est maintenue : le projet initial ne se concrétisant pas, l'étude ayant montré l'inadaptation de l'emplacement.*

2.6 LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES, DES HAIES, DES ARBRES REMARQUABLES ET DES RESEAUX RACINAIRES

-Dans l'observation MI 9, Monsieur DAVY demande si des **zones humides** (et des corridors comme celui de Saint-Florent-le-Vieil) seront « **sacrifiées** » au profit de l'habitat ou « **dégradées** », (par plantation, mise en culture et drainage) principalement à Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine et Bourgneuf-en-Mauges.

Il s'interroge également sur la manière de protéger réellement **les haies** selon les articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, en plus des coupes et des abattages, par la protection éventuelle du **réseau racinaire**.

Il propose en outre d'interdire toutes constructions/installations à proximité des **arbres remarquables** (notamment les frênes têtards).

*-Dans sa réponse, la collectivité rappelle comme indiqué plus haut, § 2.1 OAP Ancienne entreprise Jolival La Pommeraye, que bien que l'identification des **zones humides** au règlement graphique ne fasse pas partie des objets de la procédure, elle sera intégrée dans le cadre d'une procédure ultérieure.*

*Concernant **les haies**, les dispositions du règlement sont bien précisées dans la précédente modification (Pièce 2, Règlement écrit, page 25, §VIII) pour s'assurer de l'opposabilité des dispositions de protection.*

*La protection **des arbres remarquables** et **des réseaux racinaires** sera étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure : cette protection fera partie de l'étude sur ces deux sujets. A titre d'exemple possible, la réglementation ultérieure pourra notamment porter sur une distance imposée d'implantation des constructions par rapport aux arbres protégés.*

2.7 LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

-L'Agence Régionale de Santé rappelle que sur la partie Nord-Ouest de la commune déléguée de Montjean-sur-Loire, le long de la RD15, se trouve le périmètre de protection de **captage** immédiat, rapproché, et éloigné (PPI, PPR et PPE) **pour l'alimentation en eau potable** du champ captant de « **l'Île Ragot** ».

Le linéaire de protection à créer sur la commune de Montjean-sur-Loire devra être en conformité avec l'arrêté de DUP (arrêté DIDD/2010 n°375 du 05/07/2010).

Ce n'est pas un des objets de la présente procédure, car il n'y a pas de lien entre les linéaires de protection du commerce et la protection des zones de captage. De plus le PLU actuel comporte cette servitude dans les annexes.

2.8 LES NUISANCES SONORES

-L'ARS attire l'attention de la Collectivité sur **les 2 axes classés à grande circulation** : la RD 762 et la RD 752.

L'aménagement des zones concernées devra prendre en considération les mesures imposées pour une diminution des nuisances sonores :

. RD 762 classée **en catégorie 3** (communes déléguées de Bourgneuf-en-Mauges et Saint-Laurent-de-la-Plaine) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **100 m**.

. RD 752 classée **en catégorie 4** (commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **30 m**.

La collectivité indique que cela ne fait pas partie des objets de la présente procédure, mais qu'elle sera étudiée pour l'inclure le cas échéant dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

2.9 LES RECOMMANDATIONS SANITAIRES

- **Le risque de prolifération des moustiques**

Afin de limiter le développement des moustiques, l'Agence Régionale de Santé rappelle que **les gîtes larvaires** (réservoirs d'eau même de faible dimension) doivent être limités au maximum tant au niveau des espaces publics et du réseau d'eau pluviale qu'au niveau des divers ouvrages liés au bâtiment.

Elle recommande de prévoir que **tout projet d'aménagement et de construction** prenne les dispositions nécessaires pour assurer **un bon écoulement des eaux pluviales**, notamment au niveau des toitures terrasses, des terrasses sur plots ou encore des systèmes de récupération d'eau (gouttières, descentes pluviales, avaloirs, regards...).

De plus ces ouvrages doivent être suffisamment accessibles pour permettre, par la suite, **leur entretien régulier**.

De la même façon, **la gestion des eaux pluviales** doit limiter l'apparition et le développement des gîtes larvaires **dans les réseaux**, en évitant les risques de **stagnation** d'eau, en prévoyant **des entretiens et des curages réguliers** des ouvrages, ou en privilégiant **l'infiltration** des eaux pluviales.

*Cette observation importante en termes de santé ne relève pas du règlement écrit du PLU et par là-même de ses modifications. Elle sera prise en compte dans la réponse aux **demandes d'autorisation d'urbanisme**.*

- **Le radon**

Le risque d'émission de radon sur l'ensemble de la commune est avéré compte tenu de la nature du sous-sol. L'ARS invite à insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'**une ventilation efficace** dans tous les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les établissements recevant du public.

Cette information ne fait pas partie des dispositions relevant directement des dispositions du règlement écrit du PLU

3 Conclusion sur le projet de modification du PLU

*Le projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme de Mauges-sur-Loire présente l'avantage majeur de ne consommer **aucun espace supplémentaire naturel, agricole et forestier** : cette ligne directrice a pu surprendre certaines personnes du public soucieuses à l'inverse du retour à une constructibilité plus large de leurs parcelles souvent en se référant aux PLU antérieurs.*

*Les contraintes nouvelles pour s'inscrire dans cette démarche semblent généralement bien comprises : la possibilité d'**une plus grande élévation du** bâti dans les trois centres-bourgs des pôles structurants n'a fait l'objet d'aucune remarque du public.*

*De la même façon la vitalité indéniable du tissu économique de la commune qui offre 6 700 emplois, la demande soutenue de jeunes ménages pour de nouveaux logements en locatif ou en acquisition, l'objectif d'un passage de 18 000 habitants à 20 700 en 2030, ont conduit dans le dossier à la création de **9 projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielles, toutes en zones urbaines (UA ou UB) de 6 centres-bourgs. Ces OAP représentent un potentiel de 181 nouveaux logements minimum. Dans leur ensemble ces projets n'ont pas fait l'objet de remarques du public, autres que marginales.*

*Cependant parmi ces projets d'OAP, **deux d'entre eux** ont suscité des interrogations, voire pour l'un d'entre eux une réelle opposition des propriétaires concernés et des riverains : **la densification sur des espaces jusque là de jardins**, même s'ils représentent globalement des îlots d'une superficie de 5 000 à 10 000m² à la périphérie immédiate des centres-bourgs, a pu faire naître l'appréhension de la modification du cadre de vie et d'une moindre tranquillité, alliée à la perte de la jouissance de potagers ou de jardins d'agrément arborés.*

*En outre, la densification des bourgs, même si elle se fait à partir de parcelles toutes déjà classées en zone UA ou UB, a nécessité de porter une attention accrue à la fois à un **accroissement potentiel de la circulation et aux conditions d'accès.***

Avant même les projets d'aménagement, celles-ci ont déjà pu se poser par exemple à la faveur de demandes de permis de construire (cas de la rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée).

*La création de 25 à 30 logements sur un espace nouveau débouchant sur ce qui est la rue principale du bourg comme à Montjean-sur-Loire et au Marillais (« Rue Nationale », « Rue d'Anjou ») implique aussi une attention à l'aménagement de ces **carrefours** entre la voie de desserte du site et l'axe majeur que représente **la RD 751.***

Au total, le projet peut donc être soumis à l'approbation du Conseil municipal avec la prise en compte des modifications suivantes formulées à partir des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, telles que justifiées ci-dessous :

- Réserves (3)

- **Création de l'OAP rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée** : modifier le contexte et l'orientation d'aménagement de l'OAP en raison **des difficultés d'accès déjà présentes** :

*La seule voie principale d'accès aux parcelles construites se fera **au bas de la rue de la Chapelle** offrant un accès avec visibilité, par les parcelles AB 687 et 667, **La rue de la Peltrie** ne pourra comporter d'accès autre que la desserte des **parcelles au droit de la rue**,*

*La seule liaison douce sera à prévoir depuis la rue de la Peltrie **par le jardin public**, parcelle AB 704.*

- **Création de l'OAP Rue Nationale à Montjean-sur-Loire** : ajouter la mention de l'aménagement du carrefour avec la RD 751 pour des raisons de sécurité de la circulation.
- **Création de l'OAP rue d'Anjou au Marillais** : ajouter de la même façon la mention de l'aménagement du carrefour avec la RD 751 pour des raisons de sécurité de la circulation.

- Remarques (5)

- **Modifications du règlement graphique (3 remarques)** : retirer les deux modifications de zonage de UE vers UB à La Chapelle-Saint-Florent, qui s'apparente à une extension urbaine, ainsi que de UY vers UB au Mesnil-en-Vallée, qui est abandonnée ; et **modifier la distance pour l'implantation des annexes en zones A et N** à 20 mètres de l'habitation (au lieu de 30 mètres prévus), par égalité de traitement avec les habitations des exploitants agricoles ;
- **Changements de destination (2 remarques)** : **La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges** : ajouter au dossier les photos de l'habitation et de la grange, pour confirmer la présence de l'habitation ; et **La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay** : retirer du dossier et à la place corriger l'erreur du cadastre.

- Recommandation (1)

*Compte tenu des interrogations qui ont pu apparaître devant des projets d'OAP, par exemple pour ceux du Marillais (Rue d'Anjou) et du Mesnil-en-Vallée (Rue de la Chapelle), il peut être judicieux d'une façon générale de mettre en place et de réunir avant tout projet d'aménagement **la commission communale « Aménagement et préservation de la nature »** annoncée pour concilier les projets de constructions avec la protection-ou la promotion- de la biodiversité et des continuités écologiques dans les bourgs.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L135-36 et suivants,

Considérant les conditions et les résultats de l'enquête publique qui a eu lieu du 16 septembre au 1^{er} octobre 2024,

Considérant les observations présentées lors de cette enquête,

Considérant que les observations émises lors de cette enquête ne remettent pas en cause la finalité du document, son bien-fondé et son économie générale,

Me référant aux conclusions que j'ai développées plus haut en réponse à ces observations,

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Mauges-sur-Loire, tel qu'il est décrit dans le dossier mis à l'enquête publique, avec les trois réserves, les cinq remarques et la recommandation suivantes :

- **Trois réserves :**

1 Création de l'OAP Rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée : modifier les 3 possibilités d'accès : voie principale d'accès aux parcelles construites uniquement par le bas de la rue de la Chapelle à l'Ouest, accès par la rue de la Peltrie aux seules parcelles au droit de la rue, voie douce reportée au Nord par le jardin public.

2 Création de l'OAP Rue Nationale à Montjean-sur-Loire : ajouter dans les orientations d'aménagement la mention « **aménager le carrefour d'accès depuis la RD 751** »,

3 Création de l'OAP Rue d'Anjou au Marillais : ajouter également dans les orientations d'aménagement la mention « **aménager le carrefour d'accès depuis la RD 751** ».

- **Cinq remarques :**

1 Modification du règlement graphique : retirer la modification de zonage de UE vers UB à La Chapelle-Saint-Florent,

2 Modification du règlement graphique : retirer la modification de zonage de UY vers UB au Mesnil-en-Vallée,

3 Modification du règlement graphique : modifier la distance pour l'implantation des annexes en zones A et N à 20 mètres de l'habitation (au lieu de 30 mètres prévus),

4 Changement de destination La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges : ajouter au dossier les photos de l'habitation et de la grange,

5 Changement de destination La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay : retirer du dossier et à la place corriger l'erreur du cadastre.

- **Une recommandation :**

Mettre en place la **commission communale « Aménagement et préservation de la nature »** prévue pour concilier les projets d'aménagement avec la protection-ou la promotion- de la biodiversité et des continuités écologiques dans les bourgs.

A Angers, le 21 octobre 2024,

Le commissaire enquêteur,



Bernard BEAUPÈRE

ANNEXES

MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAUGES-SUR-LOIRE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

I Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Thèmes abordés dans les avis	Questions du Commissaire enquêteur	Réponse
<p>1 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION</p> <p>-D'une manière générale l'Autorité Environnementale recommande la prescription d'un inventaire environnemental réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée.</p> <p>-Elle recommande également d'argumenter davantage le choix des changements de destination de la Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges et de la Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay en raison de leur isolement et du risque de mitage induit dont la limitation constitue un enjeu rappelé dans la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire.</p> <p>-De plus Mauges Communauté s'interroge à propos de la Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay sur l'intérêt du remplacement de la fiche « changement de destination » pour l'élargir à un second bâtiment, étant donné que le bâtiment ajouté semble déjà être une habitation (présence de cheminées, fenêtres...).</p> <p>-De la même façon, la Direction Départementale des territoires et la CDPENAF s'interrogent quant au critère d'isolement favorisant le mitage et la gestion accrue des réseaux de 2 sites :</p> <p>. La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges : confirmer qu'une habitation serait potentiellement présente pour justifier du caractère non isolé du CD.</p> <p>.La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay (2 bâtiments rivaux) ce CD ne correspond pas au critère d'éligibilité (non proche d'une habitation existante)</p> <p>A contrario si l'un des bâtiments est déjà une habitation (présence de cheminées), il n'a pas à figurer dans les CD.</p>	<p>1 Un inventaire environnemental avant travaux pour un changement de destination est-il envisagé ?</p> <p>2 Quels arguments supplémentaires (habitation potentiellement présente ?) pour le changement de destination de la Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges ?</p> <p>3 Le second changement de destination à La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay porte-t-il sur des bâtiments hors habitation ?</p>	<p>Mémoire en réponse sur document séparé en reprenant l'ordre et le numéro des questions</p>

2 LES MODIFICATIONS D'OAP

-3 remarques générales de La DDT :

. **La sobriété foncière** : la modification aurait pu proposer de réduire la superficie des zones 1AUa (25,72 ha et 2AUa (17,55ha).

. **Le volume de logements** induits par leur création devrait être indiqué.

. **Les continuités écologiques** : intégrer les enjeux de maintien de trame verte et bleue ainsi que de la biodiversité en ville.

-La Pommeraye, OAP ancienne entreprise Jolival

Selon la MRAE, la réduction de l'OAP est motivée par l'identification **d'une zone humide**, sans néanmoins que cette dernière ne soit **reportée sur le règlement graphique**.

La DDT demande d'ajuster l'erreur de chiffrage (réduction d'environ 1,3 ha et non 1 comme indiqué dans la fiche), identifier graphiquement la zone humide.

Le maintien du périmètre initial était envisageable : il éviterait de créer un délaissé non entretenu.

-**L'observation F5**, Monsieur BRIDIER, souhaite la confirmation de la protection de la zone.

3 LES CREATIONS D'OAP

-**Le Marillais, OAP rue d'Anjou** : le Département de Maine-et-Loire demande d'ajouter la mention « aménager le **carrefour d'accès** depuis la RD751 » dans les orientations d'aménagement.

-**Montjean-sur-Loire, OAP rue Nationale** : le Département demande également d'ajouter la mention « aménager le **carrefour d'accès** depuis la RD751 ».

Le réseau viaire proposé crée un shunt vers la rue d'Anjou pouvant générer un trafic important au sein de l'OAP et au carrefour avec la RD751 ; s'il est maintenu tel que proposé, le carrefour devra être conçu en conséquence.

4 Quels compléments concernant la sobriété foncière, le volume supplémentaire de logements, les continuités écologiques à propos des OAP ?

5 OAP La Pommeraye, ancienne entreprise Jolival : la zone humide sera-t-elle reportée sur le document graphique ?

6 OAP Le Marillais Rue d'Anjou : l'aménagement du carrefour avec la RD751 est-il prévu ?

7 OAP Montjean-sur-Loire Rue Nationale : l'aménagement du carrefour avec la RD751 prenant en compte l'existence d'une dérivation vers la rue d'Anjou est-il prévu ?

4 LA DENSIFICATION VERTICALE DES 3 POLARITES

Elle est favorisée par la création des sous-zonages UAh et UBh.

La MRAE et la

DDT recommandent :

-Un encadrement plus circonstancié afin d'accompagner les évolutions sur l'**esthétique** global et la physionomie communale souvent caractérisée par **des typologies de bâti et de matériaux.**

Une attention à la perception de la silhouette urbaine : en raison des enjeux patrimoniaux en centres historiques, notamment pour le site récemment classé (décembre 2023) de Saint-Florent-le-Vieil .

-L'estimation du potentiel de **surface de plancher** et d'**apport de population** en cohérence avec les capacités des **réseaux** notamment d'assainissement et de **stationnement.**

5 LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

-L'Agence Régionale de Santé rappelle que sur la partie Nord-Ouest de la commune déléguée de Montjean-sur-Loire, le long de la RD15, se trouve le périmètre de protection de **captage** immédiat, rapproché, et éloigné (PPI, PPR et PPE) **pour l'alimentation en eau potable** du champ captant de « l'Ile Ragot ».

Le linéaire de protection à créer sur la commune de Montjean-sur-Loire devra être en conformité avec l'arrêté de DUP (arrêté DIDD/2010 n°375 du 05/07/2010).

6 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La DDT interroge sur 4 points, la CDPENAF émet une réserve sur le premier point :

-L'implantation des annexes en zones A et N :

Il serait souhaitable de privilégier, dans le règlement, **une distance de 20 mètres au lieu des 30 mètres** prévus, par équité avec les habitations des exploitants agricoles qui doivent circonscrire leur logement et annexes à 1000m² (soit environ 20m de circonférence autour de l'habitation) dans le but de limiter

8 Quelle prise en compte de l'esthétique et de la silhouette urbaine dans la typologie du bâti et des matériaux ?

9 L'estimation des surfaces de plancher et des apports de population supplémentaires conduit-elle à une modification significative des capacités des réseaux d'assainissement et du stationnement ?

10 Quel linéaire de protection du périmètre de captage (immédiat, rapproché et éloigné) de l'Ile Ragot à Montjean-sur-Loire ?

11 La distance de 20 mètres pour l'implantation des annexes en zones A et N est-elle retenue ?

l'artificialisation.

-La modification de zonage de UE vers UB avec réduction d'aires de stationnement, La Chapelle-Saint-Florent :

Elle peut s'apparenter à une extension urbaine. De plus le Moulin de l'Épinay est proche, avec passage protégé pour piétons.

Il serait préférable de retirer ce projet, sauf forte justification.

. La Suppression de l'ER 10 à La Chapelle-Saint-Florent : elle manque de justification ; elle pouvait favoriser l'accès au pôle de petite enfance en sécurisant l'intervention de secours.

7 LA PROTECTION DES NUISANCES SONORES

-L'ARS attire l'attention de la Collectivité sur **les 2 axes classés à grande circulation** : la RD 762 et la RD 752.

L'aménagement des zones concernées devra prendre en considération les mesures imposées pour une diminution des nuisances sonores :

. RD 762 classée **en catégorie 3** (communes déléguées de Bourgneuf-en-Mauges et Saint-Laurent-de-la-Plaine) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **100 m.**

. RD 752 classée **en catégorie 4** (commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil) : la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de **30 m.**

8 LES RECOMMANDATIONS SANITAIRES

8.1 LE RISQUE DE PROLIFERATION DES MOUSTIQUES

-Afin de limiter le développement des moustiques, l'Agence Régionale de Santé rappelle que **les gîtes larvaires** (réservoirs d'eau même de faible dimension) doivent être limités au maximum tant au niveau des espaces publics et du réseau d'eau pluviale qu'au niveau des divers ouvrages liés au bâtiment.

12 la modification de zonage de UE vers UB à La Chapelle-Saint-Florent est-elle maintenue ?

13 La suppression de l'ER 10 à la Chapelle-Saint-Florent est-elle maintenue ?

14 La diminution des nuisances sonores à proximité des RD762 et 752 est-elle prévue pour l'aménagement des zones concernées ?

Elle recommande de prévoir que **tout projet d'aménagement et de construction** prenne les dispositions nécessaires pour assurer **un bon écoulement des eaux pluviales**, notamment au niveau des toitures, terrasses, des terrasses sur plots ou encore des systèmes de récupération d'eau (gouttières, descentes pluviales, avaloirs, regards...).

De plus ces ouvrages doivent être suffisamment accessibles pour permettre, par la suite, **leur entretien régulier**.

De la même façon, **la gestion des eaux pluviales** doit limiter l'apparition et le développement des gîtes larvaires **dans les réseaux**, en évitant les risques de **stagnation** d'eau, en prévoyant **des entretiens et des curages réguliers** des ouvrages, ou en privilégiant **l'infiltration** des eaux pluviales.

8.2 LE RADON

- Le risque d'émission de radon sur l'ensemble de la commune est avéré compte tenu de la nature du sous-sol. L'ARS invite à insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'**une ventilation efficace** dans tous les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les établissements recevant du public.

15 Recommandations sanitaires : quelles sont les préconisations pour la limitation des gîtes larvaires des moustiques dans les projets d'aménagement et de construction ?

Le risque d'émission de radon est-il pris en compte ?

II Observations du public

1 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Observations O2 et MI

M. SECHER et M. REDUREAU s'interrogent pour savoir si la modification figurant au dossier de passage de zone UY en zone UB est bien abandonnée.

2 LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES

Observation MI 9 :

Monsieur DAVY demande si des zones humides (et des corridors comme celui de Saint-Florent-le-Vieil) seront sacrifiées au profit de l'habitat ou « dégradées », (par plantation, mise en culture et drainage) principalement à Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine et Bourgneuf-en-Mauges. Il s'interroge sur la manière de protéger réellement les haies selon les articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, en plus des coupes et des abattages, par la protection éventuelle du réseau racinaire.

Il propose en outre d'interdire toutes constructions/installations à proximité des arbres remarquables (notamment les frênes têtards).

3 LES MODIFICATIONS D'OAP

- OAP Les Vignes Centre LA POMMERAYE

Observation P1 : Mesdames ROULEAU et CHUPIN, 35 et 39 rue d'Anjou à La Pommeraye évoquent le caractère dangereux du chemin d'exploitation de la rue d'Anjou vers les Vignes : portes d'entrée donnant sur le chemin, deux garages sans visibilité sur le chemin.

Observation O1 : Madame CHUPIN fait part de son attachement au petit patrimoine architectural, comme la cabane de vigne à l'angle Sud-Est de l'OAP, à 2 étages, au toit à 4 pans.

16 La modification de la zone UY en zone UB, au Mesnil-en-Vallée, correspondant à l'ancienne maison du garagiste (Transports MARTIN) est-elle retirée ?

17 Bien que les incidences du projet sur l'environnement soient globalement positives, des dispositions particulières complémentaires (autres que la réponse à la question 5 ci-dessus) sont-elles à ajouter concernant les zones humides et leur éventuelle dégradation, la protection des haies, des réseaux racinaires et des arbres remarquables ?

18 Quelle compatibilité particulière envisageable notamment avec les entrées de garages des riverains et le projet de chemin piétonnier et cycliste à partir de la rue d'Anjou, compte tenu déjà de l'étroitesse du chemin actuel ?

La cabane de vigne à l'angle Sud-Est de l'OAP est-elle conservée ?

4 LES CREATIONS D'OAP

4.1 OAP Rue d'Anjou Le Marillais

Observation F1 : M. AUVRAY, au nom des 5 propriétaires de la rue Colin concernés par l'OAP Rue d'Anjou fait part de leur désaccord à la cession de leurs fonds de jardins, au motif que ceux-ci sont paysagers (arbres, pelouse, massifs) et que le périmètre de l'OAP inclut 60% de leurs parcelles.

4.2 OAP Rue de la Chapelle Le Mesnil-en-Vallée

Les observations portant sur l'OAP développent notamment

***Les difficultés d'accès :**

. Rue de la Chapelle :

Observation M2, M. et Mme VUILLAUME pointent la dangerosité de la rue de la Chapelle pour les piétons et les véhicules, par exemple en raison de transports liés à la méthanisation proche.

. Rue de la Peltrie

Observation MI 6, M. et Mme BERNARD évoquent l'impossibilité d'augmenter la circulation rue de la Peltrie compte tenu de son étroitesse.

Observation MI 7, M et Mme FERNANDES-FREROU

font part des vives inquiétudes des habitants du hameau de la Peltrie quant aux conséquences néfastes du projet sur la sécurité des enfants.

***L'emprise sur les propriétés :**

Observation M3 et MI 4, M. et Mme POMMIER déplorent que le projet les prive de 65% de leur propriété et qu'une des futures voies secondaires (voie douce ?) d'accès au projet traverse leur propriété entre la véranda et la grange (parcelles 178 et 520).

Observation M4 et MI 5, M et Mme DELANOUE s'opposent au projet qui les priverait d'une très grande partie de leur terrain et de leur jardin (parcelles 671,675 et 175).

*** L'attachement aux jardins potagers :**

Observation P 7, Mme VINCENT cite les commodités et l'agrément qu'ils représentent (Parcelle 201).

19 Quelle prise en compte de la position des propriétaires concernés par la partie Ouest de l'OAP Rue d'Anjou et d'une certaine continuité des fonds de jardins avec la frange paysagère en vallon entre les deux parties de l'OAP ?

Observation P9, M et Mme JOLLIVET qualifient leur jardin et leur verger d'espace vital pour des retraités, où ils passent plus du tiers de leur temps ? (Parcelle 200).

***Le bénéfice écologique des jardins :**

Observations MI 14, Mme NOBRE et **P 10** Mme PETITCLAIR estiment **que** les jardins, jouent un rôle important dans **l'écosystème**, dans la rétention et le drainage naturel des **eaux pluviales**, et contre le réchauffement climatique.

***L'intérêt patrimonial du hameau de la Peltrie:**

Observation MI 8, M. JOLLIVET Fils, Les maisons anciennes, les murs et le micro patrimoine bâti (anciennes écuries, buanderies...) racontent une partie de la vie passée du village.

20 Il ressort des différentes observations du public concernant l'OAP Rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée que se poserait un problème de difficultés d'accès, tant rue de la Chapelle au Sud que rue de la Peltrie à l'Est.

Les propriétaires concernés rencontrés font part en outre de leur opposition à un projet susceptible de les priver d'une part importante de leurs jardins.

Les risques et l'impact évoqués sont-ils de nature à remettre en cause le projet d'OAP dans son ensemble ? Quel(s) zonage(s) envisagé(s) alors pour chacune des 9 parcelles du périmètre en allant du Sud vers le Nord, tel qu'il a été défini au dossier : 174, 201, 687 ; 671, 675, 175, 200 ; 520, 667 ?

Remis le 3 octobre 2024 à Montjean-sur-Loire

Le commissaire enquêteur



Bernard BEAUPERE

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 049-200054336-20241212-DL_2024_12_004-DE



Réponses aux interrogations du commissaire enquêteur

THEMES ABORDES	OBSERVATION DES ADMINISTRISTRES	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSE
I. Les observations des Personnes Publiques Associées			
1. Les changements de destination		1 Un inventaire environnemental avant travaux pour un changement de destination est-il envisagé ?	Cette remarque ne porte pas sur l'un des objets de la présente modification. De plus, le changement de destination d'un bâtiment n'emporte pas de travaux de ce type. Elle sera étudiée pour l'inclure le cas échéant dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
		2 Quels arguments supplémentaires (habitation potentiellement présente ?) pour le changement de destination de la Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges ?	Concernant le site de La Coleraye, les photographies jointes permettent de visualiser l'habitation présente sur le site.
		3 Le second changement de destination à La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay porte-t'il sur des bâtiments hors habitation ?	Concernant La Ménardière, le sujet ne fait plus partie de la procédure.
2. Les modifications d'OAP		4 Quels compléments concernant la sobriété foncière, le volume supplémentaire de logements, les continuités écologiques à propos des OAP ?	Concernant la sobriété foncière, cette demande ne peut pas être réalisée sans revoir l'intégralité de la stratégie foncière de la commune inscrite au PADD. L'étude sur la stratégie foncière en cours sera prise en compte dans le cadre d'une mise en comptabilité du PLU avec le futur SCOT faisant l'objet d'une procédure ultérieure. Aucun des objets de cette procédure ne porte sur l'ouverture d'une zone à urbaniser. Chacun des secteurs sur lesquels des OAP ont été créés sont en zones urbaines et peuvent déjà accueillir des constructions nouvelles. Les OAP ont pour objectif de guider les projets pour éviter l'implantation d'une construction obérant des possibilités de densification du site qui serait alors dans tous les cas consommé. Concernant le volume supplémentaire de logements, les OAP concernent des sites déjà ouverts à l'urbanisation pouvant accueillir du logement potentiellement. Elles permettent de s'assurer de l'urbanisation pertinente de ces sites pour éviter qu'une seule construction n'obère une densification. Elles ne se réaliseront pas toutes dans un temps court compte tenu des contraintes, notamment la nécessité de l'accord des propriétaires pour la réalisation d'un projet. Les OAP réalisées dans le cadre de la présente procédure représentent un potentiel de 181 logements. Cependant, elle portent sur des secteurs qui sont aujourd'hui déjà à urbaniser donc elles n'entraînent pas la réalisation de 181 logements supplémentaires par rapport au PLU actuel. En outre, ce chiffre est à pondérer avec une rétention foncière au regard de la faisabilité des opérations comme cela a été réalisé dans le cadre du PLU sur chaque site potentiellement identifié. Concernant les continuités écologiques, les OAP rappelleront que tout projet doit se référer à l'OAP thématique trame verte et bleue.
		5 OAP La Pammeraye, ancienne entreprise Jolival : la zone humide sera-t-elle reportée sur le document graphique ?	L'identification des zones humides au règlement graphique ne fait pas partie des objets de la procédure. Ces objets seront intégrés dans le cadre d'une procédure ultérieure.
		6 OAP Le Marillais Rue d'Anjou : l'aménagement du carrefour avec la RD751 est-il prévu ?	L'aménagement de l'espace public n'est pas un prérequis nécessaire à l'urbanisation prévue dans l'OAP. En outre, l'OAP à pour objectif de programmer l'aménagement de l'espace privé pour une densification pertinente, prenant en compte les enjeux du secteur. Elle n'a pas pour vocation de réglementer ce qu'il se passe sur l'espace public.
3. Les créations d'OAP		7 OAP Montjean-sur-Loire Rue Nationale : l'aménagement du carrefour avec la RD751 prenant en compte l'existence d'une dérivation vers la rue d'Anjou est-il prévu ?	La mention de l'aménagement du carrefour sera intégrée dans l'OAP portant sur une opération d'ensemble nécessitant une connexion directe à la route départementale sécurisée. Concernant l'impact sur la circulation de l'opération, des mesures seront mises en place dans la conception du réseau viaire de l'opération pour garantir la sécurité publique conformément à la réglementation en vigueur. C'est une des conditions de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
		8 Quelle prise en compte de l'esthétique et de la silhouette urbaine dans la typologie du bâti et des matériaux ?	Concernant l'esthétique et la silhouette urbaine, l'objet de la modification est de permettre une évolution du bâti dans des secteurs patrimoniaux principalement soumis aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, se complétant avec celles de l'AVAP pour le bourg de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL. Le règlement écrit de ces zones comporte des dispositions relatives à la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions. En outre, l'article R111-27 du code de l'urbanisme dispose que "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales." Ainsi, si le projet n'est pas en cohérence avec l'environnement existant, il est toujours possible d'apporter des prescriptions pour garantir sa bonne insertion architecturale ou encore de le refuser. Par ailleurs, le règlement écrit ne peut pas avoir pour conséquence de proscrire des matériaux. L'ABF émettra un avis pouvant être prescriptif en ce sens.
4. La densification verticale des 3 polarités		9 L'estimation des surfaces de plancher et des apports de population supplémentaires conduit-elle à une modification significative des capacités des réseaux d'assainissement et du stationnement ?	La présente modification permet de densifier les secteurs urbains anciens pour limiter la consommation d'espace. Cependant, la mise en œuvre de cette disposition se confronte à des contraintes entraînant une faible potentialité de réalisation de ce type de projet : - Les projets de surélévation n'auront pas forcément pour objet de créer de l'habitat nouveau. Ils concerneront potentiellement des agrandissements de l'existant ; - Le coût économique est important dans ce tissu urbain ancien, de caractère ; - En outre, ces secteurs sont principalement soumis aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, se complétant avec celles de l'AVAP pour le bourg de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL ; Pour ces raisons, l'impact de cette modification sur la démographie et donc sur les réseaux d'assainissement sera mesuré. De plus, concernant le stationnement, les normes par destination sont imposées à tout projet dans les dispositions générales du PLU. Tout projet, qu'il soit soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme préalable ou non, doit respecter ces dispositions. En conséquence, les projets n'auront pas d'impact négatif sur le stationnement.
		10 Quel linéaire de protection du périmètre de captage (immédiat, rapproché et éloigné) de l'île Rogot à Montjean-sur-Loire ?	La remarque de l'ARS à ce sujet ne porte pas sur l'un des objets de la présente modification car il n'y a pas de lien entre les linéaires de protection du commerce et la protection des zones de captage. Le PLU actuel comporte cette servitude dans les annexes.
6 Les modifications du règlement graphique		11 La distance de 20 mètres pour l'implantation des annexes en zones A et N est-elle retenue ?	La remarque sera prise en compte, le règlement écrit sera modifié sur ce point.
		12 La modification de zonage de UE vers UB à La Chapelle-Saint-Florent est-elle maintenue ?	La remarque sera prise en compte, l'objet sera retiré.
		13 La suppression de l'ER 10 à la Chapelle-Saint-Florent est-elle maintenue ?	Ce projet a été abandonné parce que l'emplacement, après étude, s'avère inadapté au projet et ne se concrétisera pas. La notice sera précisée sur ce point.
7 La protection des nuisances sonores		14 La diminution des nuisances sonores à proximité des RD762 et 752 est-elle prévue pour l'aménagement des zones concernées ?	Cela ne fait pas partie des objets de la présente procédure. Cette remarque sera étudiée pour l'inclure le cas échéant dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
	8.1 Le risque de prolifération des moustiques 8.2 Le radon	15 Recommandations sanitaires : quelles sont les préconisations pour la limitation des gîtes larvaires des moustiques dans les projets d'aménagement et de construction ? Le risque d'émission de radon est-il pris en compte ?	8.1 La prolifération des moustiques est un sujet important. Cependant, il relève difficilement des dispositions du règlement écrit du PLU et il ne s'agit pas réellement d'un des objets de la modification. Ces préoccupations sont prises en compte dans le cadre des réponses apportées aux demandes d'autorisations d'urbanisme. 8.2 Le radon il s'agit d'une information qui ne fait pas partie des objets de la présente procédure, en outre ces mesures ne font pas partie des mesures relevant directement des dispositions du règlement écrit du PLU.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 049-200054336-20241212-DL_2024_12_004-DE

II Observations du public			
1 Les modifications du règlement graphique	Observations O2 et M1 M SECHER et M REDUREAU sur l'abandon de la modification de la zone Uy en zone Ub (2.2.9)	16 La modification de la zone UY en zone UB, au Mesnil-en-Vallée, correspondant à l'ancienne maison du garagiste (Transports MARTIN) est-elle retirée ?	La remarque sera prise en compte, l'objet sera retiré.
2 La protection des zones humides et des haies	Observation M19 M DAVY sur la protection des zones humides, des haies, du réseau racinaire et des arbres remarquables	17 Bien que les incidences du projet sur l'environnement soient globalement positives, des dispositions particulières complémentaires (autres que la réponse à la question 5 ci-dessus) sont-elles à ajouter concernant les zones humides et leur éventuelle dégradation, la protection des haies, des réseaux racinaires et des arbres remarquables ?	L'identification des zones humides au règlement graphique ne fait pas partie des objets de la procédure. Ces objets seront intégrés dans le cadre d'une procédure ultérieure. Concernant les haies, les dispositions du règlement sont précisées dans la présente modification pour s'assurer de l'opposabilité des dispositions de protection. La protection des arbres remarquables sera étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure. La protection des racinaires fera partie de l'étude de ce sujet. La réglementation ultérieure pourra notamment porter sur une distance imposée d'implantation des constructions par rapport aux arbres protégés dans ce sens.
3 Les modifications d'OAP	Observation P1 OAP Les Vignes Centre LA POMMERAYE Mesdames ROULEAU et CHUPIN, le caractère dangereux du chemin d'exploitation de la rue d'Anjou Observation O1 Mme CHUPIN sollicite la protection du petit patrimoine : la cabane de vigne	18 Quelle compatibilité particulière envisageable notamment avec les entrées de garages des riverains et le projet de chemin piétonnier et cycliste à partir de la rue d'Anjou, compte tenu déjà de l'étroitesse du chemin actuel ? La cabane de vigne à l'angle Sud-Est de l'OAP est-elle conservée ?	La modification n'a pas porté sur le chemin piétonnier qui était déjà prévu dans l'OAP initialement. Par ailleurs, dans le cadre de travaux d'aménagement de l'espace public, des dispositifs permettant de renforcer la sécurité publique du site sont prévus. La cabane de Vigne sera protégée dans les dispositions de l'OAP.
	4. 1 OAP Rue d'Anjou Le Marillais Observation F1 M. AUVRAY en désaccord avec l'OAP au motif de la préservation du paysage des fonds de jardins concernés par l'OAP et de l'impact de l'OAP qui concerne 60% de leur parcelle.	19 Quelle prise en compte de la position des propriétaires concernés par la partie Ouest de l'OAP Rue d'Anjou et d'une certaine continuité des fonds de jardins avec la frange paysagère en vallon entre les deux parties de l'OAP ?	Concernant les continuités écologiques, la frange paysagère, est identifiée dans l'OAP, elle doit être protégée, confortée et non imperméabilisée. En outre, le projet devra prendre en compte les dispositions de l'OAP thématique trame verte et bleue en ce sens. Une rencontre avec les riverains s'est tenue le 8 octobre 2024, leurs remarques seront prises en compte. L'OAP sera adaptée pour prendre en compte les remarques émises sans remettre en cause l'objet initial de la procédure.
4 Les créations d'OAP	4.2 OAP Rue de la Chapelle Le Mesnil-en-Vallée Les difficultés d'accès : - Rue de la Chapelle : Observation M2, M. et Mme VUILLAUME - Rue de la Peltrie Observation M1 6, M. et Mme BERNARD Observation M1 7, M et Mme FERNANDES-FREROU L'emprise sur les propriétés : Observation M3et M1 4 M. et Mme POMMIER Observation M4 et M1 5, M et Mme DELANOUE L'attachement aux jardins potagers : Observation P 7, Mme VINCENT Observation P9, M et Mme JOLLIVET Le bénéfice écologique des jardins : Observation M1 14 Mme NOBRE Observation P 10 Mme PETITCLAIR L'intérêt patrimonial du hameau de la Peltrie: Observation M1 8 M. JOLLIVET Fils	20 Il ressort des différentes observations du public concernant l'OAP Rue de la Chapelle au Mesnil-en-Vallée que se poserait un problème de difficultés d'accès, tant rue de la Chapelle au Sud que rue de la Peltrie à l'Est. Les propriétaires concernés rencontrés font part en outre de leur opposition à un projet susceptible de les priver d'une part importante de leurs jardins. Les risques et l'impact évoqués sont-ils de nature à remettre en cause le projet d'OAP dans son ensemble ? Quel(s) zonage(s) envisagé(s) alors pour chacune des 9 parcelles du périmètre en allant du Sud vers le Nord, tel qu'il a été défini au dossier : 174, 201, 687 ; 671, 675, 175, 200 ; 520, 667 ?	L'OAP à pour objectif de programmer l'aménagement de l'espace privé pour une densification pertinente, prenant en compte les enjeux du secteur. Il ne s'agit pas d'une obligation de réaliser ces travaux s'il n'est pas envisagé de densifier le secteur. Une rencontre s'est tenue avec les riverains le 3 octobre 2024, leurs remarques seront prises en compte. La rencontre avec les propriétaires aboutit à un souhait partagé de conserver les différentes parcelles en secteur constructible. Aussi, il ne sera pas envisagé de modification de zonage, uniquement des dispositions de l'OAP pour mieux prendre en compte le contexte.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, PITON Gilles, Maire de la commune de Mauges-sur-Loire certifie que :

- l’avis d’enquête publique relative au Projet de Modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de MAUGES-SUR-LOIRE a été affiché à partir du 30 août 2024 et jusqu’au 1^{er} octobre 2024 inclus aux emplacements suivants :
 - mairies des onze communes déléguées de Mauges-sur-Loire
 - ainsi qu’aux emplacements indiqués dans le plan d’affichage joint.

Fait à Mauges sur Loire,
Le 1^{er} octobre 2024.

Le Maire,
Gilles PITON

✗ 32 pages
✗ 68 emplacements
(Plans par commune
et photos de
chaque panneau)



Le
Commissaire
enquêteur
M.