

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 14 DECEMBRE 2016 A 20 H 30**

Le quatorze décembre deux mille seize à vingt heures trente, les membres du Conseil de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine se sont réunis dans la salle des loisirs des Verchers-sur-Layon, sous la présidence de Monsieur Michel PATTÉE, Président.

Etaient présents:

M Alain DUVEAU, M José VALLET, M Denis BAZOGE, M Pierre PERCHARD, Mme Isabelle TAILLECOURS, M Fabrice ANGER, Mme Laurence CAILLAUD, M Bruno CHEPTOU, M Jacques GRELLIER, Mme Marie-Annick HILLAIRES, Mme Nathalie MORON, M Michel PATTEE, Mme Anne POMMIER, Mme Nathalie SECOUE, Mme Sandrine BOSSARD, M Anatole MICHEAUD, M Alain JOBARD, Mme Marie-Agnès TREUILLIER, M Jacques BOISSEAU, M Jean-François LIGONNIERE, M Jean-Marie POIRON, Mme Colette GAGNEUX, M Jacques GELINEAU, M Patrick ALOPE, M Hervé VILBOUX, M Alain DAVASE, M Didier GUILLAUME, Mme Claudia CHARTIER, Mme Edwige CHOUTEAU, M Daniel THERMEAU.

Etaient absents excusés :

Mme M-Claude FOUCHARD qui donne pouvoir à Mme Isabelle TAILLECOURS
M Alain LEFORT qui donne pouvoir à M Jacques GRELLIER

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Anne POMMIER est désignée comme secrétaire de séance.

Date de convocation : 8 décembre 2016
Nombre de membres du conseil communautaire : 32
Quorum de l'assemblée : 17
Nombre de membres présents : 30 jusqu'à 22h40
29 à partir de 22h40
Nombre de pouvoirs : 2
Nombre de votants : 32 jusqu'à 22h40
31 à partir de 22h40
Date d'affichage : 16 décembre 2016

Délibération n° 2016.12.122

**APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Publié le 16 décembre 2016
Transmis au représentant de l'Etat le 26 décembre 2016
Reçu par le représentant de l'Etat le 26 décembre 2016
Acte exécutoire

Fait à Doué-la-Fontaine, le 26 décembre 2016

Le Président
Michel PATTEE



APPROBATION DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VU les articles L.153-1 et suivants et R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU les articles L.153-21 et L.153-22 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine ;

VU la décision du Préfet de Maine-et-Loire en date du 27 mai 2016 de ne pas soumettre à la procédure d'Évaluation Environnementale le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 juin 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine ;

VU l'arrêté du Président de la Communauté de Communes n° 2016-10 du 26 août 2016 prescrivant l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Région de Doué-la-Fontaine ;

VU les avis, les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

VU l'avis du Syndicat Mixte du Grand Saumurois quant à la demande de dérogation à l'application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;

VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dont celui du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement des Pays de la Loire ;

VU la Conférence des Maires en date du 30 novembre 2016 au cours de laquelle ont été présentés les avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées, la CDPENAF et le Grand Saumurois, ainsi que les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que les remarques suivantes issues des avis des personnes associées et consultées et des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de PLU :

- La remarque du Préfet concernant l'insertion dans le Rapport de Présentation d'un tableau présentant par commune les surfaces des enveloppes urbaines et des potentiels en extension urbaine, en y ajoutant également le nombre de logements correspondant.
- Les remarques du Préfet et de la CDPENAF concernant la justification des besoins sur la zone d'activités de La Saulaie eu égard à la consommation foncière envisagée ont conduit à apporter les compléments suivants au Rapport de Présentation : mise en évidence des projets récents (année 2016 écoulée) et projetés à court terme (2017) en extensions, implantations nouvelles ou déplacements d'entreprises ; mise en évidence des très grandes contraintes de développement pesant sur les entreprises implantées de longue date sur cette ZA, car elles occupent en bâtiments, stockages (pour la plus grande part) et stationnement, quasiment déjà tout leur foncier, ce qui signifie qu'il est tout à fait pertinent d'imaginer, dans la durée de vie du PLUi, des déplacements d'entreprises qui aujourd'hui n'ont plus sur site de place pour se développer.
- Les remarques du Préfet et de la CDPENAF concernant la suppression de la création ex-nihilo d'une zone artisanale d'1 ha à St-Georges-sur-Layon et la suppression de l'extension sud de la zone artisanale de Louresse-Rochemenier ont été prises en compte au regard des arguments développés par la représentante de la DDT lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées en date du 02 décembre 2016.
- La remarque du Conseil Départemental relative à une incohérence des chiffres de production de logements dans les communes rurales, au niveau du PADD et du

Rapport de Présentation, a été prise en compte en apportant des explications dans le Rapport de Présentation : les logements envisagés en restructuration des 3 centres-bourgs de Concourson-sur-Layon, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon (35 logements) sont à considérer comme un objectif à atteindre (plus que comme un potentiel réel), dans la mesure où il est difficile d'apprécier dans ce type de projet à l'état aujourd'hui embryonnaire le nombre de logements qui seront démolis et donc au final le nombre réel de logements créés.

- La remarque de la Ville de Doué-la-Fontaine, concernant la réalisation de travaux d'aménagements hydrauliques en zones agricoles et naturelles au niveau du bassin versant nord de la ville, est prise en compte en autorisant explicitement ce type d'aménagement dans le règlement des zones concernées.
- Les remarques du Préfet concernant l'actualisation du volet Habitat du PLUi, pour tenir compte de la version définitive de la convention de l'OPAH-RD signée le 22 novembre 2016 et pour mettre en perspective par rapport à l'OPAH précédente, sont prises en compte tant au niveau du Rapport de Présentation que du POA.
- La remarque de la Ville de Doué-la-Fontaine, portant sur une légère réduction du linéaire commercial pour lequel les changements de destination de rez-de-chaussée commerçants est interdit (limiter le linéaire à la place J. Bégault et à la rue du Commerce), est prise en compte la CCI étant favorable à cette évolution (cf. réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016).
- La remarque de la Chambre d'Agriculture relative à la mise en place d'une zone A(t) sur la frange ouest du village d'Argentay (au détriment d'un classement strict en Ap(t)), est retenue, afin de laisser des possibilités de délocalisations aux exploitations viticoles enserrées dans le tissu urbain du village et ses contraintes de zones sous-cavées.
- Les remarques de la Chambre d'Agriculture relatives aux ajustements du règlement écrit pour l'extension du logement de fonction des exploitants agricoles et pour les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole, sont prises en compte en ce sens qu'elles évitent des problèmes potentiels d'interprétation.
- La remarque de l'INAO relative au reclassement en Avp(t) de la parcelle ZI n°15 au niveau du camping de St-Georges-sur-Layon est prise en compte, dans la mesure où le potentiel restant pour l'évolution du camping semble suffisant.
- La remarque du Préfet relative à la clarté des limites de l'inventaire zones humides, notamment pour des projets agricoles (drainage, plans d'eau, etc.) est prise en compte, à travers un complément apporté tant au niveau du Rapport de Présentation, que du « chapeau introductif » du règlement écrit de chaque zone.
- La remarque du Préfet relative au complément à apporter sur la thématique « forêt » au niveau de l'état initial de l'environnement est prise en compte.
- La remarque du Préfet relative à la précision du statut des voies au niveau des OAP est prise en compte.
- La remarque du Conseil Départemental relative aux typologies d'habitat autorisées (individuel et individuel groupé) est prise en compte.
- La remarque du Conseil Départemental relative à l'incohérence de programme entre la rédaction du règlement écrit et l'OAP de Soulangier est prise en compte.
- Les remarques du Conseil Départemental concernant l'accès au réseau départemental en lien avec l'OAP des Petites Ouches à Concourson-sur-Layon et l'OAP de la rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine sont prises en compte en précisant dans les OAP que des aménagements de sécurité doivent être réalisés.
- La remarque du Conseil Départemental concernant l'indication de l'année des comptages routiers pris en compte dans le Rapport de Présentation est retenue.
- Les remarques de la Ville de Doué-la-Fontaine relatives à la modification du programme de l'OAP de la rue de Cholet (remarque également formulée lors de l'enquête publique) et à la légère extension de l'emplacement réservé au niveau du parc de la MSA sont prises en compte.
- Les remarques du Conseil Départemental concernant l'aménagement numérique (au niveau du Rapport de Présentation et de l'article 16 du règlement écrit) sont prises en compte.

- La remarque du Préfet relative à l'imposition d'une absence totale de nuisances vis-à-vis des riverains pour les activités artisanales pouvant s'implanter au Fief Limousin est prise en compte au niveau du règlement écrit de cette zone.
- Les remarques du Conseil Départemental concernant les résidences mobiles (terminologie et à accepter dans les mêmes secteurs que les résidences démontables) sont prises en compte.
- La remarque du Conseil Départemental d'ajustement du Rapport de Présentation à propos de la MOUS est prise en compte.
- Les remarques techniques du Préfet sur les thématiques du POA, des risques (inondation et feux de forêt), des servitudes, des annexes sanitaires (eaux pluviales et eau potable), et de la numérisation sont prises en compte.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant l'OAP de la route de Montreuil est prise en compte : indication dans l'OAP de la route de Montreuil que dans le cadre des études pré-opérationnelles de ce secteur la question concernant la desserte de parcelles riveraines à l'opération soit étudiée au regard notamment de la contrainte des espaces sous-cavés.
- Les remarques formulées lors de l'enquête publique au niveau de la lisibilité des règles relatives aux implantations des constructions, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives, ont été prises en compte avec un ajustement des rédactions pour éviter des problèmes d'interprétation et apporter des réponses aux questions soulevées.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant la limite de constructibilité d'une parcelle à Doué-la-Fontaine du fait de l'application de la zone tampon de 20 m par rapport au secteur viticole est prise en compte. Il est proposé l'extension de la zone UB aux parcelles n°313, 314, 315, 316, 317 et 318 à Doué-la-Fontaine. (avec création d'un secteur UBa car pas d'assainissement collectif) pour tenir compte que ces parcelles sont déjà bâties (bien que classées en AOC), ce qui permet de repousser la zone tampon avec l'espace viticole et donc de rendre constructible l'arrière de la parcelle n°145.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant la trame de jardins protégés au niveau des Ardilliers à Doué-la-Fontaine est prise en compte, dans la mesure où il s'agit de réparer une erreur matérielle sur le plan de zonage de Doué-la-Fontaine intervenue au moment de l'arrêt de projet du PLU.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant une erreur manifeste d'appréciation liée à la protection d'un parc au sein du village de Rochemenier conduit à revoir à la marge l'étendue de la protection comme le commissaire enquêteur nous y invite dans son rapport : diminution de la surface à protéger du parc en partie sud-est là où la cohérence d'ensemble avec le patrimoine bâti est la moins prégnante (abords d'un secteur troglodytique avec quelques petites constructions) ; le commissaire enquêteur ayant bien souligné dans son rapport la cohérence d'ensemble entre la propriété bâtie d'un grand intérêt architectural et le très beau parc en lui-même.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant l'emplacement réservé ER-DO1 à Doué-la-Fontaine est prise en compte en ce sens que l'ER-DO1 est réduit pour se limiter à 30 m de profondeur à partir de la limite sud de la parcelle, la finalité étant de pouvoir aménager à terme une connexion entre l'école et la partie CLSH/cantine.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant la réduction de la trame de jardins protégés à La Bournée (parcelle YB67) est prise en compte avec même une suppression complète de la trame, en l'étendant à la parcelle voisine (YB 66), car à cet endroit une densification potentielle ne vient pas à l'encontre du maintien d'un espace tampon avec l'espace agricole, du maintien d'une frange urbaine arborée participant à l'intégration paysagère ou du maintien d'un parc valorisant un ensemble patrimonial de grande qualité.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant la réduction de la trame de jardins protégés à La Bournée (parcelle YB96) est prise en compte, la légère réduction de la trame jardins protégés demandée par le commissaire enquêteur permet de conserver un espace tampon vis-à-vis de l'espace agricole.
- Les différentes remarques inhérentes à la problématique de la protection des parcs

et jardins apparues lors de l'enquête publique ont conduit à compléter le Rapport de Présentation en mettant des exemples des différents cas de figure pouvant justifier la mise en place d'une telle protection. Par ailleurs en cohérence avec les ajustements réalisés la bande de protection au sud de Soulanges est portée de 20 m à 10 m.

- La remarque formulée lors de l'enquête publique concernant le déclassement de Ap de parcelles aux Ricacelles (Doué-la-Fontaine) est prise en compte conformément aux attentes du commissaire enquêteur. Il est proposé de reclasser en As les parcelles 403, 404 et 405, afin de tenir compte de l'évolution à venir du développement de la culture de rosiers en pots pouvant nécessiter le développement de la production sous serres chapelle. Le représentant de la Chambre d'Agriculture a appuyé ce reclassement, lors de la réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016, en précisant qu'il s'agit d'un jeune exploitant qui vient de reprendre récemment une exploitation. Il est cependant proposé de limiter à 7 m la hauteur maximale des installations et constructions autorisées dans le secteur As, et de préciser, à la demande de la représentante de la DDT, compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, que de telles installations et constructions sont autorisées sous réserve de limiter via leur implantation leur impact sur la perception de la ville depuis la déviation.
- La remarque formulée lors de l'enquête publique à Montfort, pour laquelle le commissaire enquêteur a demandé de réduire légèrement la trame de jardins protégés sur les parcelles 257 et 258, est prise en compte.
- Les remarques formulées lors de l'enquête publique concernant la thématique des éoliennes, pour laquelle le commissaire enquêteur a demandé d'actualiser le Rapport de Présentation en indiquant la validation de la Charte ENR et qu'un appel à candidature pour un futur parc éolien a été lancé par la CCRDF, ont été prises en compte.

CONSIDERANT qu'il n'est pas donné de suite favorable aux remarques ci-après concernant le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Aux remarques du Préfet et de la CDPENAF demandant de revoir la classification de la zone 2AU à plus long terme du Fief Limousin, ou d'intégrer cette opération dans le décompte du potentiel en extension de l'enveloppe urbaine si elle est maintenue en 2AU, il est répondu que la position est maintenue, en précisant dans l'OAP et le rapport de présentation que la zone 2AU du Fief Limousin ne pourra en aucun cas s'ouvrir à l'urbanisation avant l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Grand Saumurois qui doit intervenir au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT (article L.143-28 du code de l'urbanisme). Il est par ailleurs précisé que le classement en 2AU est bien une sécurité vis-à-vis de la consommation foncière, puisque l'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui conditionnée par l'article L.153-38 du code de l'urbanisme (délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones).
- Aux remarques du Préfet et de la CDPENAF concernant la réduction des extensions de la ZA des Verchers-sur-Layon, il a été apporté des justifications quant aux besoins (acquisitions foncières faites par des entreprises) et la suppression des secteurs initialement prévus à St-Georges-sur-Layon et Louresse-Rochemenier (cf. ci-avant) milite pour le maintien du potentiel en extension prévu aux Verchers-sur-Layon.
- A la remarque de la Chambre d'Agriculture qui mettait en doute la compatibilité des densités affichées dans le projet de PLU avec celles attendues par le projet de SCoT, il est fait mention de l'avis du Préfet sur le sujet : « *La densité prévue sur certains villages semble faible et pourrait être augmentée, mais le projet de SCoT donne la possibilité de déroger aux obligations en densité sur certaines communes, si globalement, la consommation d'espace est plus vertueuse que son application stricte des minimums requis. Le projet n'apparaît ainsi pas incompatible avec le SCoT.* »

- A la remarque du Préfet demandant le reclassement en 2AU du potentiel de développement sur Louresse-Rochemenier au motif que la station d'épuration n'est pas en capacité d'accueillir un potentiel de 50 logements supplémentaires et les extensions de la zone artisanale et à celle du Conseil Départemental indiquant qu'il y aurait nécessité d'engager un diagnostic et un schéma directeur d'assainissement, il est répondu que les extensions de la ZA ne sont pas prévues en assainissement collectif. 30 logements et non 50 ont été considérés en potentiel réalisable à échéance du PLUi. La capacité théorique de la station est apte à recevoir ces effluents supplémentaires ; néanmoins compte tenu des dysfonctionnements du système d'assainissement, un diagnostic doit effectivement être mis en œuvre le plus rapidement possible au risque de voir des projets bloqués en phase réalisation (ces éléments sont précisés dans le Rapport de Présentation et les Annexes Sanitaires).
- A la remarque du Préfet demandant le reclassement en 2AU du potentiel de développement sur Les Ulmes au motif que la station d'épuration n'est pas en capacité d'accueillir un potentiel de 15 logements supplémentaires et à celle du Conseil Départemental indiquant qu'il y aurait nécessité d'engager un diagnostic et un schéma directeur d'assainissement avant toute extension de la station d'épuration, il est répondu que la commune des Ulmes vient d'avoir l'accord de financement par l'Agence de l'Eau de sa dernière tranche du réseau EU (secteur de La Rousselière); la commune va donc en profiter pour réaliser en même temps la fin de la STEP pour passer de 300 à 600 EH (ces éléments sont précisés dans le Rapport de Présentation et les Annexes Sanitaires).
- A la remarque du Préfet indiquant que la station d'épuration de Concourson-sur-Layon étant en zone inondable, et qu'il conviendrait donc d'étudier les possibilités de déplacer cet équipement en dehors de la zone et de définir un emplacement réservé, il est répondu qu'il est trop tard au regard de l'avancement de la procédure pour inscrire un emplacement réservé et que l'étude diagnostic assainissement étudiera probablement cette question.
- A la remarque du Conseil Départemental relative au potentiel de création de logements retenu aux Verchers-sur-Layon au regard du statut de commune relais de cette commune, il est répondu :
 - qu'il n'y a pas de zone 1AU car la capacité du système épuratoire ne le permet pas ;
 - que cette commune fait partie des 3 communes (hors-Doué) fléchées dans l'OPAH-RD avec un potentiel de restructuration du centre-bourg ;
 - que cette commune dispose d'un potentiel important en réhabilitation du bâti existant dans les villages (secteurs Ah permettant les changements de destination notamment).
- A l'interrogation du Conseil Départemental sur le classement en STECAL de gros hameaux (une zone U se justifierait pour certaines situations), il ne peut être donné une suite favorable dans la mesure où cela va à l'encontre des objectifs défendus par l'Etat (position confirmée par la représentante de la DDT lors de la réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016).
- A la remarque du Conseil Départemental relative à la remise en cause de la possibilité de créer des activités d'hôtellerie-restauration en zone UC, il n'est pas donné une suite favorable, la CCI ne voyant pas d'inconvénient au maintien de cette possibilité (cf. réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016).
- A la remarque de la Chambre d'Agriculture relative à une formulation du PADD (mentionner la filière agriculture biologique comme seul biais de la diversification agricole paraît réductrice), il n'est pas donné une suite favorable, car la rédaction du PADD est nuancée (« celle-ci reposant en partie sur la filière agriculture biologique »).
- A la remarque de la Chambre d'Agriculture relative à l'OAP rue du Parc Sud à Louresse-Rochemenier, il n'est pas donné de suite favorable, le représentant de la Chambre d'Agriculture ayant reconnu qu'il s'agissait d'une erreur (cf. réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016).
- A la question de la Chambre d'Agriculture relative à la zone NI de Montfort (cette zone répond-elle à un projet qui justifie cette consommation foncière ?), il est répondu qu'il s'agit d'un projet d'espace de loisirs à l'échelle du bourg qui n'existe pas à ce jour sur la commune (et non pas seulement de la zone 1AUh), et que dans

le Rapport de Présentation cette surface est bien identifiée en consommation foncière pour de l'équipement.

- A la remarque de la Chambre d'Agriculture concernant la remise en cause du secteur Ah de Launay, dans la mesure où cela pourrait générer des contraintes supplémentaires pour les 2 exploitations d'élevage, il est répondu que n'ayant pas eu de remarque ni du Préfet, ni de la CDPENAF à ce sujet (et compte tenu de l'avis exprimé par le commissaire enquêteur à ce sujet), il ne serait pas donné suite à cette demande. Il en est de même de la remarque relative à la réduction des possibilités de changement de destination en Ah, pour les mêmes raisons.
- Aux remarques de l'INAO demandant à réduire les zones A en recréant des micro-secteurs Av aux Ulmes, Les Verchers-sur-Layon et Concourson-sur-Layon, il n'est pas donné une suite favorable, afin de rester sur une traduction réglementaire la plus lisible possible, en ne multipliant pas les sous-secteurs lorsque sur le fond il n'y a pas de différence dans la réglementation.
- A la remarque de l'INAO demandant le reclassement, en frange ouest du bourg de Montfort, en Avp de parcelles incluses dans un projet de classement en AOP, il n'est pas donné une suite favorable car il ne s'agit que d'un « projet » de classement en AOP, non validé à ce jour, et dont il n'avait jamais été fait part tout au long des 3 ans d'élaboration du PLUi.
- A la remarque de l'INAO demandant de préciser que les zones tampons prévues entre les zones U et les zones à vocation viticole s'entendent sur la zone U, il est répondu que cela est déjà précisé dans la légende du règlement graphique.
- A la remarque de l'INAO demandant à ce que le règlement écrit fasse une différenciation entre le zonage A et le zonage Av en ce qui concerne l'implantation de futures unités de production d'énergies renouvelables qui devront être interdites en zone Av, il est répondu que les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Aux remarques du Préfet concernant les bois de résineux et les pinèdes, il n'est pas donné une suite favorable car les peupleraies et les bois de résineux sont néfastes à la biodiversité.
- Aux remarques du Préfet relatives de manière générale aux OAP (élaborer une OAP thématique générale et faire apparaître le niveau de priorité des différentes opérations), il est répondu :
 - Les OAP par site permettent de tenir compte des enjeux spécifiques à chaque contexte urbain et paysager.
 - Beaucoup d'efforts de fait pour limiter les extensions urbaines. Les projets en renouvellement urbain ne sont pas évidents à mettre en œuvre, car ils sont très coûteux et les communes ne perçoivent pas d'aides financières pour leur faciliter la tâche.
Ils ne peuvent donc être priorisés systématiquement au détriment de projets en extension urbaine.
 - En dernier lieu, le code de l'urbanisme n'impose rien en la matière.
- A la remarque du Conseil Départemental relative à l'OAP de Châtelais, il est répondu qu'elle correspond au projet étudié par la commune dans le cadre d'une étude préalable.
- A la remarque du Conseil Départemental concernant la déviation de Concourson-sur-Layon, il n'est pas donné une suite favorable dans la mesure où la CCRDF souhaite bien à échéance du PLUi la mise en œuvre de cette déviation.
- A la remarque du Conseil Départemental concernant l'accès à privilégier à la ZA de La Saulaie depuis la route de Saumur, il est répondu que c'est déjà le cas, 50% des flux empruntant la nouvelle voie.
- A la remarque du Préfet relative à la prise en compte du nouveau classement sonore, il ne peut être donné une suite favorable puisque l'arrêté n'a toujours pas été pris.
- A la remarque du Préfet concernant le bienfondé des zones 1AU et 2AU en continuité de l'urbanisation à Concourson-sur-Layon, il est répondu que cette commune est très contrainte, il n'y a pas d'alternatives possibles et il est rappelé que le contournement du village est à l'étude. Il est par ailleurs étonnant que cette remarque intervienne maintenant après 3 ans d'étude

- A la remarque du Conseil Départemental concernant la création de l'aire de petit passage à côté de l'aire d'accueil actuelle, il est répondu qu'il s'agit bien de « la création d'un terrain de court passage pour répondre à des besoins ponctuels dans l'année, mais récurrents au fil des ans et qui perturbent le fonctionnement de la vie locale ». Il est prévu que le terrain ne soit pas d'accès libre.
- A la remarque du Conseil Départemental demandant d'autoriser les bardages bois pour les secteurs Ab1, Ab2 et Ak, il n'est pas donné une suite favorable.
- La remarque technique du Préfet sur l'enveloppe urbaine de Dénezé-sous-Doué au niveau du diagnostic n'est pas prise en compte, car l'espace considéré est aujourd'hui déjà bien aménagée en parking.
- Les remarques techniques du Préfet concernant l'OAP rue St-Aignan à Brigné ne sont pas retenues : l'espace non bâti entre le bourg ancien et la future opération n'a pas vocation à être un espace de loisirs. Il a été conservé aussi grand pour avoir encore un usage agricole et offrir un recul visuel sur le bourg ancien. Il est rappelé qu'il n'est pas prévu un alignement des constructions bien au contraire (cf. légende de l'OAP). Quant à la réalité économique elle a été appréhendée en partant sur un parcellaire plutôt étroit.
- La remarque technique du Préfet concernant la priorisation entre la réalisation de l'OAP de la Rue de la Croix Blanche ou celle de la Rue St-Aignan à Brigné n'est pas prise en compte ; le PLUi ne s'engageant pas à ce sujet la première étant classée en « U » et la seconde en « AU ».
- Concernant l'OAP du Chemin de la Fontaine à Concourson-sur-Layon, les 2 voies ne sont pas reliées pour limiter le linéaire à aménager et ainsi limiter les coûts pour une opération dont la viabilité économique peut être délicate au regard notamment de la problématique de la gestion des eaux pluviales (remarque technique du Préfet).
- Concernant l'OAP des Petites Ouches à Concourson-sur-Layon, l'ouvrage de gestion des eaux pluviales existe déjà et n'a guère la configuration d'un espace vert de proximité. Concernant la haie existante, elle est difficilement conservable dans une logique de densification foncière. Enfin le cheminement piétonnier envisagé a pour finalité de se connecter avec la voie de desserte à aménager, ce qui permettra aux habitants de la route des Verchers (opération de locatifs existante et opération à venir) de pouvoir remonter dans le bourg via Les Petites Ouches. En dernier lieu ce cheminement a aussi pour finalité de permettre le passage en gravitaire des réseaux (remarque technique du Préfet).
- Pour l'OAP des Mousseaux à Dénezé, compte tenu des cavités existantes en frange sud de l'opération il n'est pas possible d'envisager la réalisation d'une liaison douce (remarque technique du Préfet).
- Pour l'OAP de l'Ancien stade à Dénezé, la réalité topographique du terrain ne permet pas d'autre possibilité d'accès (remarque technique du Préfet).
- Pour l'OAP Les Epinettes / La Chenevrotière à Forges, la qualité patrimoniale et paysagère du bourg implique de maîtriser les implantations bâties ; une imposition d'implantation en pignon sur rue ne constitue plus aujourd'hui un frein à la commercialisation lorsqu'un accompagnement est assuré au moment de la commercialisation du projet (conseil architectural) (remarque technique du Préfet).
- Pour l'OAP de la rue de Châtelais à St-Georges-sur-LAYON, la réalisation au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte vise à permettre la réalisation d'une 1^{ère} phase sur le foncier maîtrisé par la commune (remarque technique du Préfet).
- Concernant les OAP de la route de Gennes et de la rue des Blanchisseries à Doué-la-Fontaine, les propriétaires ne sont pas venus dans le cadre de la démarche BIMBY mise en place par la CCRDF (remarque technique du Préfet).
- Concernant l'OAP de Soulangier à Doué-la-Fontaine, l'articulation avec l'école n'est pas aisée car l'accès à celle-ci se fait par la rue au nord (remarque technique du Préfet).
- A la remarque formulée lors de l'enquête publique concernant les demandes d'assouplissements du règlement écrit (teinte des enduits, bardages bois, pentes de toiture, matériaux de couverture) portant sur la zone UA, il n'est pas donné une suite favorable. En effet, elles aboutiraient à remettre en cause les objectifs assignés à

cette zone : préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et patrimoniale des ensembles bâtis anciens (centres-bourgs et hameaux), et de faire du patrimoine un moteur de l'attractivité du territoire et un axe de développement à travers sa valorisation. Il est rappelé que le règlement de la zone UA ne fige pas les choses, en ouvrant par exemple la porte dans une recherche d'équilibre entre identité et modernité à l'usage de bardages bois et à la mise en œuvre de toiture terrasse.

- A la remarque formulée lors de l'enquête publique concernant la réduction de la trame de jardins protégés à La Bournée pour la première propriété bâtie en arrivant de Villeneuve, il n'est pas donné une suite favorable dans la mesure où la trame est justifiée à cet endroit pour permettre l'intégration dans le paysage de la lisière du hameau de La Bournée (entrée dans le hameau depuis Villeneuve). La représentante de la DDT a partagé le point de vue de la collectivité à ce sujet lors de la réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016.
- A la remarque formulée lors de l'enquête publique concernant l'extension de la zone UA à la parcelle 103 à Brigné, pour laquelle le commissaire enquêteur souhaitait une prise en compte, il n'est pas donné une suite favorable afin de ne pas augmenter le nombre d'habitants à proximité d'une exploitation agricole d'élevage. Cette position a été défendue par le représentant de la Chambre d'Agriculture lors de la réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016, qui s'est opposé au classement en zone constructible du terrain pour la raison évoquée ci-avant ; avis partagé par les représentantes de la DDT et du SCoT.
- A la remarque formulée lors de l'enquête publique concernant le reclassement en UA/UB de parcelles classées dans le projet de PLUi en 2AUh à Doué-la-Fontaine (rue G. Martin), pour laquelle le commissaire enquêteur souhaitait une prise en compte, il n'est pas donné une suite favorable car le classement en 2AU ne porte pas atteinte à l'usage actuel du jardin. Le reclassement en UA ou UB pourrait ouvrir la porte à une densification mal maîtrisée, avec des conditions de desserte compliquées, alors que les parcelles concernées pourraient présenter un potentiel de densification intéressant dans le cadre d'un projet d'ensemble s'articulant avec la rue G. Martin.
- A la remarque formulée lors de l'enquête publique par une moyenne surface commerciale demandant la création d'un secteur spécifique UC lui permettant d'envisager une extension significative de sa surface de vente, pour laquelle le commissaire enquêteur souhaitait que les besoins d'évolution de ce magasin soient pris en considération, il n'est pas donné une suite favorable pour les raisons suivantes :

Il est rappelé que la prise en compte du projet de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine en termes de fonction commerciale s'est traduite délibérément dans le projet de PLU par des limitations aux constructions nouvelles à des fins commerciales à l'hyper-centre et aux deux pôles périphériques de La Petite Champagne et de la Route de Saumur. Le reste de l'agglomération ne doit pas permettre d'implantations nouvelles diffuses, afin de ne pas déséquilibrer le fonctionnement actuel ; ainsi seules des extensions de l'existant sont permises dans la limite des contraintes foncières propres à chaque site. Dans le cas présent, la délimitation de la zone UB permet un confortement du commerce existant. La demande formulée, au regard de son ampleur, conduirait quant à elle à créer un 3^{ème} pôle commercial périphérique, ce qui irait à l'encontre des orientations générales souhaitées en matière d'équilibre commercial.

Lors de la réunion Personnes Publiques Associées du 02 décembre 2016, la représentante de la DDT a partagé ce point de vue, en indiquant qu'il y aurait incohérence en permettant le développement d'un commerce à cet endroit dans les proportions demandées, alors que la ville a engagé une politique volontariste de revitalisation de son centre-ville.

La représentante du SCoT a partagé le point de vue de la collectivité, la demande du magasin n'étant pas compatible avec le projet de SCoT soumis à enquête publique.

La représentante de la CCI a partagé l'argumentaire développé par la CCRDF et précisé que la CCI n'avait pas connaissance d'un tel projet, et qu'à ce jour l'offre en alimentaire était suffisante au regard du bassin de vie (le risque de déséquilibre commercial existant donc bel et bien).

CONSIDERANT que la réserve formulée par le commissaire enquêteur ne peut être suivie pour la raison suivante. La proposition du CE de différer la mise en œuvre de l'OAP BR-02 sur la commune de Brigné (qui induit un reclassement en 2AU) ne permet de répondre ni à

la demande du requérant (souhait de reclassement en « U »), ni au souhait de la commune de pouvoir offrir 2 possibilités d'urbanisation nouvelle au niveau du bourg.

Il est donc proposé de maintenir la version du projet de PLUi arrêté, car le classement en zone « U » immédiatement constructible des parcelles n°139 et 140 induirait :

- soit la suppression de l'emplacement réservé permettant la desserte du reste de la zone 1AUh, et donc in fine la remise en cause du classement en 1AUh de ces terrains et donc d'un potentiel de développement bien placé pour la commune ;
- soit le maintien de l'emplacement réservé pour le compte de la commune, afin de desservir la zone 1AUh derrière mais aussi le terrain objet de la demande, ce qui revient dans ce cas à valoriser par un investissement public un terrain privé non desservi à ce jour.

Il est précisé qu'au cours de la réunion avec les Personnes Publiques Associées en date du 02 décembre 2016, cette approche a été partagée par la représentante de la DDT, qui trouve que dans ce cadre on maintient la cohérence d'ensemble en assurant une faisabilité économique, à travers un point de raccordement au plus près des réseaux existants (rue St-Jean).

En outre, la représentante du SCoT a confirmé, au cours de cette même réunion, que le projet d'ensemble porté par l'OAP, en intégrant les parcelles 139 et 140, favorisait également la cohérence de la lisière urbaine.

CONSIDERANT que pour les autres observations formulées lors de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur est suivi, en ce sens qu'il n'a pas invité la collectivité dans son analyse détaillée des observations à reconsidérer les orientations retenues dans le projet de PLUi.

Après en avoir débattu, le conseil communautaire, à la majorité (1 vote contre : Monsieur Hervé VILBOUX, 3 abstentions : Monsieur Patrick ALOPE, Mesdames Isabelle TAILLECOURS et Marie-Claude FOUCHARD), adopte les modifications précitées et approuve l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et dans les mairies des communes membres ;
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- sera publiée au recueil des actes administratifs.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le PLUi approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture au public.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions fixées aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des modalités de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Président
Michel PATTEE



The image shows a blue ink signature of Michel Pattee over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la RÉGION de DOUÉ LA FONTAINE' around the perimeter and '69 - 49' at the bottom. The center of the stamp features a heraldic emblem.

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Approbation de l'élaboration du PLUi

Date de transmission de l'acte : 26/12/2016

Date de réception de l'accusé de réception : 26/12/2016

Numéro de l'acte : 201612122 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 049-244900973-20161226-201612122-DE

Date de décision : 26/12/2016

Acte transmis par : Dominique HUMEAU

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.4. Aménagement du territoire

