

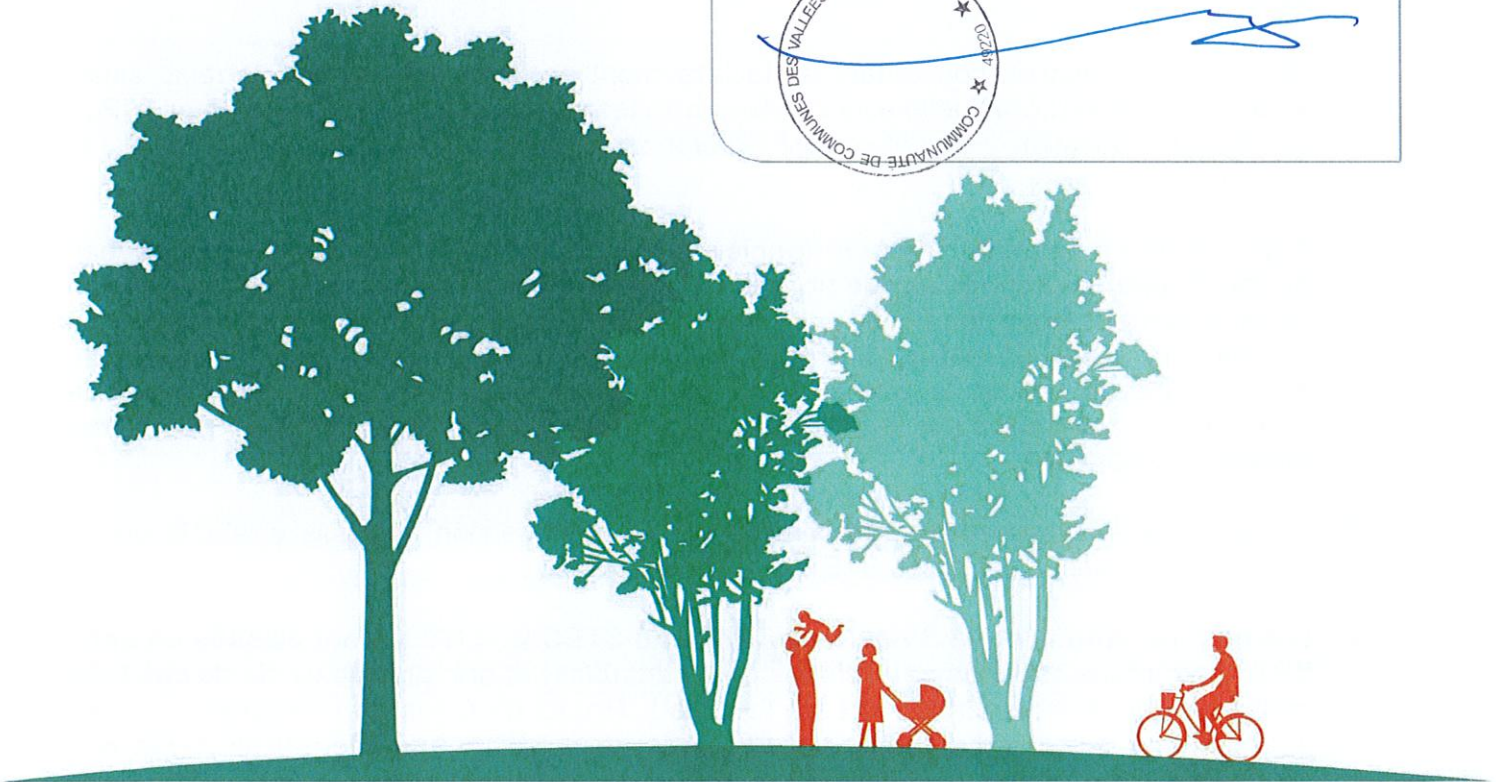
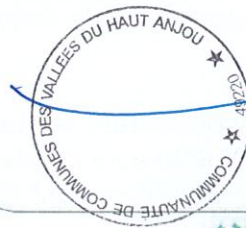
Département de Maine-et-Loire
Commune déléguée de Querré
Commune nouvelle des Hauts-d'Anjou

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION GÉNÉRALE N°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Président
Étienne GLÉMOT



RÉPONSES AUX OBSERVATIONS ÉCRITES DANS LE REGISTRE

1. Réponse apportée à l'observation de Monsieur TAILÉ A. :

Observation qui concerne le déclassement en zone agricole de la parcelle cadastrée n°A0976, actuellement classée en zone UB dans le PLU en vigueur. Question : « *pourquoi ce changement de zonage alors que le propriétaire a effectué tous les travaux de viabilisation demandés par la mairie ?* »

- **Aujourd'hui en l'état, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de l'entièreté de ce terrain en zone UB serait de nature à proposer une offre trop conséquente par rapport au projet politique. Seule la partie de la parcelle cadastrée n°A0976, desservant le logement existant situé sur la parcelle n°A0975, et ce même logement pourraient être intégrés en zone UA.**

2. Réponse apportée à l'observation anonyme d'une habitante :

1. Première observation concernant le chemin de randonnée de la « Foulrière » vers Marigné qui, bien que présent sur les plans, serait interrompu par une barrière à l'entrée d'un champ. Question : « *qu'en est-il de sa remise en état ?* »

- **Les éléments fournis ne permettent pas de localiser avec précision l'endroit où le sentier serait interrompu. Au regard du lieu-dit mentionné (Fonestière), ce sentier pourrait être celui inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et indiqué en annexe du projet de PLU révisé. Nous n'avons pas plus de précisions à apporter et la requête ne relève pas directement de la révision du PLU.**

2. Deuxième observation concernant le déclassement en zone agricole des terrains situés autour de la zone UY, actuellement classés en zones urbanisées ou à urbaniser dans le PLU en vigueur. Question : « *quel en est l'intérêt alors qu'ils ne peuvent être exploités en agriculture ?* »

- **Aujourd'hui en l'état, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de ce secteur en zones urbanisées ou à urbaniser serait de nature à proposer une offre surdimensionnée par rapport au projet politique. Seule la partie de la parcelle cadastrée n°A0976, desservant le logement existant situé sur la parcelle n°A0975, et ce même logement pourraient être intégrés en zone UA.**

3. Troisième observation concernant la question de la protection des bois existants ou de nouvelles plantations autour du STECAL « NY » (SEDA).

- **Les bois de Vernay et de Sinet, à proximité du STECAL « NY », sont classés en zone NP (couvrant les espaces naturels les plus sensibles) et une grande partie de ces bois sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En ce qui concerne le projet d'extension de l'éco-pôle de la SEDA, une intégration paysagère du site est prévue dans le cadre de leur demande d'autorisation.**

RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU MAIRE DÉLÉGUÉ DE QUERRÉ

1. Observation relative à la demande changement de zonage des parcelles cadastrées n° A0975, A0976, A0722, A0017, A0689 et A0691.

Souhait que ces parcelles classées en zone A dans le projet de PLU révisé soient reclassées en zone UB.

- **Aujourd'hui en l'état, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le reclassement de ce secteur en zone UB serait de nature à proposer une offre surdimensionnée par rapport au projet politique. Seule la partie de la parcelle cadastrée n°A0976, desservant le logement existant situé sur la parcelle n°A0975, et ce même logement pourraient être intégrés en zone UA.**



2. Observation relative à la demande changement de zonage des parcelles cadastrées n° A0779, A0008, A0009, A0010, A0011, A0012 et A0013.

Souhait que ces parcelles puissent accueillir l'implantation d'un parc photovoltaïque.

- **Suite à la loi « APER » du 10 mars 2023, les élus locaux sont invités à définir des « zones d'accélération » (ZAEnR) favorables à l'accueil des projets d'énergies renouvelables.**

Ce site ne fait pas partie des zones d'accélération pré-identifiées par les élus et présentées au public dans le cadre de la consultation devant se conclure le 8 décembre 2023.

Ce site est mitoyen d'espaces habités de la zone urbaine et la non-valeur agronomique des terres n'a pas été démontrée.



RÉPONSES AUX OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIEL

1. Précision apportée à l'observation de Monsieur CONAN F. :

Observation qui concerne le lotissement des Gerberas, et porte sur deux points : la création de la voirie, de son éclairage et la possibilité d'édifier une clôture et une annexe.

- **En ce qui concerne la possibilité d'édifier une clôture ou une annexe dans le PLU révisé : le règlement du lotissement étant caduc, il convient de se référer au projet de règlement écrit révisé pour la zone UB. Toutefois, si un cahier des charges de cession de terrain existe, il conviendra également de s'y référer.**

Il est recommandé, postérieurement à l'approbation du PLU, de prendre contact avec le service urbanisme de la commune des Hauts-d'Anjou pour expliciter le projet et le cas échéant effectuer les éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme à obtenir.

2. Précision apportée à l'observation de Monsieur SECONDI J. :

Observation qui concerne un projet d'extension d'un bâtiment situé sur la parcelle cadastrée n°528, lieu-dit Lantivelle, à l'est du bourg et en zone A.

- **Pour précision et au regard de la remarque formulée dans le courriel, sur le plan de zonage du projet de PLU révisé :**
 - **le bâti correspondant à l'habitation principale et au bâtiment 2 (cf pièce n°4) est repéré comme élément de patrimoine protégé en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;**
 - **aucun des bâtiments n'est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2ème alinéa du Code de l'urbanisme.**

Le projet d'extension n'étant pas suffisamment explicité, nous ne pouvons pas en l'état apporter plus de précisions. Il est recommandé, postérieurement à l'approbation du PLU, de prendre contact avec le service urbanisme de la commune des Hauts-d'Anjou pour expliciter le projet et le cas échéant effectuer les éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme à obtenir.

RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :

1. Réponse aux questions portant sur les parcelles incluses dans l'enveloppe urbanisée « potentielle » du bourg dans le projet d'aménagement et de développement durables mais classées en zone agricole dans le plan de zonage.

- **Aujourd'hui en l'état, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Le graphisme utilisé dans la carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) révisé concernant l'enveloppe urbanisée n'a pas pour objet de définir et de tracer avec précision l'enveloppe urbaine. Il illustre simplement l'axe 3 du volet habitat et démographie de la notice PADD ; à savoir : *« lier étroitement la politique d'habitat, la modération de la consommation de l'espace et le moindre étalement urbain. »*

Il est précisé dans cet axe 3 que « l'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) est redéfinie au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace. Ainsi, certains grands terrains ne conserveront pas une constructibilité sur la totalité de leur emprise. »

2. Réponse aux questions portant sur la station d'épuration.

- **La station d'épuration, comme l'indique le rapport de présentation, est actuellement d'une capacité suffisante pour supporter le développement urbain envisagé de la commune. Au regard de l'avis de la CDPENAF, celle-ci sera donc identifiée comme un sous-secteur et non plus comme un STECAL.**

3. Réponse aux questions portant sur les avis des personnes publiques associées.

- **Aucune réponse aux diverses observations et réserves portées aux avis des personnes publiques associées n'a été formulée en amont de l'enquête publique.**
- **Vous trouverez ci-après un récapitulatif concernant la prise en compte ou non de l'ensemble de ces remarques, observations et réserves en amont de l'approbation du projet de PLU révisé.**

PPA/PPC	Position de la collectivité
CDPENAF	L'intégralité des réserves, remarques et observations émises par la CDPENAF seront prises en compte en amont de l'approbation.
CD Maine-et-Loire	<p>Les réserves, remarques et observations seront prises en compte, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux du cycle de l'eau et la gestion des eaux pluviales ; - De l'intégration de dispositions spécifiques dans le règlement écrit afin de préserver le patrimoine bâti, notamment dans le bourg ; - De l'attention à porter aux évolutions des 6 bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination. <p>Ces points seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi (en cours).</p>
INAO	Aucune réserve ou observation
CNPf	Des éléments complémentaires (diagnostic forestier) pourront être rajoutés au projet en fonction des éléments fournis par le CNPF.
GRT Gaz	<p>Les additifs demandés par GRT Gaz seront, dans la mesure du possible, intégrés au projet en amont de son approbation.</p> <p>Le tracé de la canalisation ne sera pas intégré au plan de zonage, cela risquerait de surcharger ce plan et la canalisation est déjà reportée dans le plan des servitudes en annexes. La réglementation afférente à cette servitude est également intégrée en annexes.</p>
Services de l'État	<p>En ce qui concerne la compensation agricole collective : Cf. réponse avis Chambre agriculture.</p> <p>En ce qui concerne l'analyse de la consommation d'espace et le bilan : prise en compte des demandes en amont de l'approbation.</p> <p>En ce qui concerne le rappel de l'avis de la CDPENAF : Cf. réponse avis CDPENAF.</p> <p>En ce qui concerne le classement en espaces boisés classés : les bois de Vernay et de Sinet ainsi que les bois de moins de 4ha présents sur le reste de la commune, à l'exception des franges concernées par la canalisation de gaz (cf. avis GRT Gaz), seront classés en espaces boisés classés.</p>
Note Technique – Services de l'État	D'une manière générale, la note technique des services de l'État vise notamment à améliorer la qualité d'ensemble du document, à corriger les erreurs matérielles, à améliorer la lisibilité et la compréhension des éléments. Aussi, une grande partie de ces éléments seront repris et intégrés en amont de l'approbation.
Chambre d'Agriculture	<p>En ce qui concerne la démarche ERC : celle-ci a déjà été précisée par le porteur de projet dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale (DDAE) : justification des choix du site pour l'extension ou encore la compensation agricole des deux exploitants concernés.</p> <p>En ce qui concerne la demande de modification des dispositions du règlement écrit pour la zone N afin de permettre les affouillements/exhaussements réalisés pour les activités agricoles :</p> <p><i>Pour rappel, l'objectif de la zone naturelle est la protection de secteurs « en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »</i></p> <p>En conséquence, la modification de la disposition proposée par la chambre d'agriculture pourrait s'avérer en contradiction avec l'objectif de la zone. Position portée également par certains services de l'État.</p>