



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

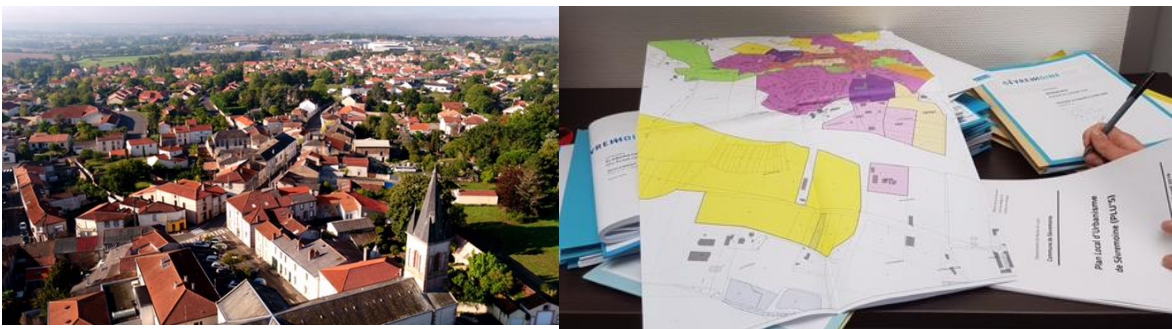
relative aux projets de

Plan Local d'Urbanisme (PLU'S)

Périmètre délimité des abords (PDA) de la Colonne à Torfou

Zonages des eaux usées et des eaux pluviales

20 mars au 23 avril 2019



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Commission d'enquête

Jean-Yves Hervé : Président

Raymond Lefèvre : Membre

Louis-Marie MUEL : Membre

SOMMAIRE

I - Désignation et Mission de la commission d'enquête

II - Objet de l'enquête publique unique

III – Bref rappel du projet de PLU'S de Sèvremoine

IV - Publicité de l'enquête et permanences de la commission

V – Bilan de l'enquête publique

VI – Questions issues des observations du public

VII – Questions d'ordre général de la Commission d'enquête sur le projet

VII – Mémoire en réponse

I – Désignation et mission de la commission d'enquête

Suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune nouvelle de Sèvremoine enregistrée le 21 janvier 2019, par décision n°E19000016/44 en date du 24 janvier 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête pour conduire une enquête publique unique dont l'objet concerne :

- pour le territoire de Sèvremoine comportant 10 communes déléguées, les projets :
 - * de Plan Local d'Urbanisme (PLU'S)
 - * de Zonage d'assainissement des eaux usées
 - * de Zonage des eaux pluviales,
- pour la commune déléguée de Torfou, l'établissement du Périmètre Délimité des Abords (PDA) relatif au monument historique dit «La Colonne».

La commission d'enquête est composée des membres suivants :

- Président : Monsieur Jean-Yves HERVÉ
- Membres : Monsieur Raymond LEFÈVRE et Monsieur Louis-Marie MUEL

Monsieur le Maire de la commune nouvelle de Sèvremoine, par arrêté ARR-U-2019-70-SE en date du 25 février 2019, a défini les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative à ces quatre projets. Celle-ci s'est déroulée du 20 mars au 23 avril 2019 sur le territoire communal et notamment dans les communes déléguées de :

- St Macaire en Mauges et St André de la Marche (pôle principal)
- St Germain sur Moine et Montfaucon-Montigné
- Le Longeron et Torfou (pôles secondaires)
- St Crespin sur Moine, Tillières, La Renaudière et Roussay (communes de proximité). La commission d'enquête a tenu 17 permanences au total. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de la commune nouvelle de Sèvremoine, implantés à l'Hôtel de Ville de St Macaire en Mauges.

A l'issue de cette enquête, dans les 8 jours qui suivent, la commission d'enquête, en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement cité ci-après, rend compte de la consultation publique dans un procès-verbal de synthèse qui est remis et commenté à l'autorité organisatrice.

Ce document établit le bilan de l'enquête et porte à la connaissance de la collectivité de Sèvremoine une série de questions appelant de sa part des réponses à consigner dans un mémoire en réponse.

R123-18 du code de l'environnement : « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.* »

II – Objet de l'enquête publique unique

2.1 Cadre général

- La commune nouvelle de Sèvremoine, créée le 15 décembre 2015, est issue du regroupement de 10 communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre : La Renaudière, Le Longeron, Montfaucon-Montigné, Roussay, Saint André-de-La-Marche, Saint Crespin-sur-Moine, Saint Germain-sur-Moine, Saint Macaire-en-Mauges, Tillières et Torfou.

Elle constitue une des 6 communes nouvelles de Mauges Communauté et se situe au Sud-Ouest du département de Maine-et-Loire, à l'interface avec le Nord-Vendée au Sud, à l'Ouest avec le vignoble nantais et à l'Est avec l'agglomération choletaise.

Elle occupe un territoire d'une superficie de 213 km² et se trouve placée sur un grand axe de communication (RN 249, 2x2 voies) reliant Cholet à Nantes. Les chiffres du recensement INSEE de 2015 font état d'une population totale de 25 572 habitants

- Au territoire rural à vocation principale d'élevage et de viticulture dans sa partie Ouest (Saint Crespin-sur-Moine et Tillières) se superpose un tissu économique fait de très nombreuses implantations d'entreprises de type PME et TPE. Cette imbrication des activités, associée à une très forte cohésion sociale sous-tendue par l'implication des associations, est le marqueur du territoire qui participe depuis des décennies à l'identité des Mauges.

La commune nouvelle Sèvremoine, dans un schéma recomposé autour de 10 communes historiques dotées chacune d'un PLU, entend conserver ses valeurs cardinales en maintenant son attractivité territoriale. Pour ce faire, en s'appuyant sur le SCoT du Pays des Mauges dont elle fait partie, rendu exécutoire le 19 septembre 2013 mais dont le caractère peu prescriptif renvoie aux futurs PLU, la commune nouvelle Sèvremoine a engagé, dès 2014, un diagnostic de son territoire préalable à l'élaboration du document d'urbanisme soumis à enquête publique.

2.2 L'Enquête publique unique

A partir d'objectifs partagés pour son territoire, la collectivité a défini une organisation par pôles et secteurs d'activités en privilégiant l'axe structurant de la RN249 Nantes-Cholet et la requalification de la ligne ferroviaire Cholet-Nantes.

Par ailleurs, la commune nouvelle Sèvremoine envisage d'atteindre une population de près de 32 000 habitants en 2030 et son projet de plan local d'urbanisme (PLU) prévoit la réalisation d'environ 2100 logements sur 10 ans dont 30% des constructions (habitat et équipements) seraient réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles et les 70% restants par mobilisation et consommation d'espace à vocation agricole.

Ces perspectives entraînent la disparition des PLU des communes historiques au bénéfice d'une réflexion globale au niveau du PLU de Sèvremoine en termes de zonage, d'offre et de typologie de logements, de densification et de programmation, de développement des zones d'activités.... Parallèlement et par voie de conséquence, les opérations d'urbanisme projetées entraînent une nécessaire adaptation des réseaux et des moyens de traitement des eaux usées ainsi que celle des eaux pluviales.

Par souci de cohérence et en conformité avec les nouveaux textes législatifs, l'enquête publique unique diligentée couvre donc :

- le projet de PLU de Sèvremoine
- le zonage des eaux usées
- le zonage des eaux pluviales

auxquels est ajouté le périmètre délimité des abords (PDA) de la Colonne à Torfou, élément du patrimoine local.

Conformément aux textes en vigueur, la procédure conduira à l'élaboration d'un seul rapport assorti de 4 conclusions séparées.

III – Bref rappel du projet de PLU'S de Sèvremoine

Le PLU'S de Sèvremoine, initié en 2013 par l'ancienne communauté de communes Moine et Sèvre, porte sur un vaste territoire de dix communes historiques d'environ 213 Km².

Les motivations de Sevremoine sont clairement exprimées dans sa délibération reprenant à son compte le PLU'S :

- ✓ Renforcer la dynamique collective du territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre dans un principe de solidarité territoriale ;
- ✓ Décider de son développement local ;
- ✓ Mettre en œuvre un urbanisme durable respectueux des caractéristiques des communes et de leur histoire mais aussi en cohérence avec le modèle de développement économique choisi ;
- ✓ Conforter le Projet de Territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre ;
- ✓ Se conformer à l'obligation de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Mauges, comme prescrit par l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à ces objectifs la collectivité a défini un **projet politique** pour les dix prochaines années que le **PADD** expose en cinq grandes orientations :

- Un territoire organisé autour de trois polarités pour renforcer l'offre et la qualité de services et d'équipements
- Une croissance démographique et une production de logements qui se veulent en cohérence avec les ambitions du territoire : environ 2100 logements à réaliser en majorité dans l'enveloppe urbaine afin d'avoir une grande maîtrise de l'étalement urbain.
- Un développement économique soutenu, grâce à une politique ambitieuse d'accueil des entreprises mais économe de l'espace (80 ha pour les 20 ans à venir, inférieur aux prévisions du SCOT) ; une hiérarchie de 3 catégories de zones permet de cibler tous les types d'entreprises avec une priorité pour le développement exogène le long de l'axe structurant de la RN 249.

- S'appuyer sur la richesse patrimoniale et historique du territoire pour valoriser le tourisme notamment à travers les grands thèmes que sont les guerres de Vendée, les marches de Bretagne et leur passé médiéval, les Mauges comme terre d'entreprises, et les mégalithes
- Faire de l'espace rural un milieu vivant d'abord en privilégiant les activités agricoles par une limitation stricte des usages, ensuite en préservant la trame verte et bleue particulièrement riche dans le bocage et les vallées de la Sèvre, La Moine et la Sanguèze, véritables réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Pour mettre en œuvre cet ambitieux programme, la collectivité a mobilisé tous les outils que le code de l'urbanisme mettait à sa disposition ; On citera notamment :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui, au nombre de 90, sont le moyen le plus approprié pour encadrer efficacement l'habitat de demain. Ce PLU se distingue par l'importance du nombre d'OAP dans l'enveloppe urbaine (62) afin de répondre aux enjeux du renouvellement urbain et de la re-densification. Les contraintes et obligations qu'elles génèrent ont été l'occasion d'une très forte mobilisation des administrés lors de cette enquête, comme on le verra dans la suite de ce procès-verbal.

Ville	Nombre d'OAP	Nombre OAP en Densité (D) Renouvellement Urbain (RU)	Nombre OAP en Extension urbaine	Logements dont logts sociaux	Densité
Saint Macaire	26	18	8	797/135	24,25
Saint-André	10	5	5	403/33	25,04
Saint-Germain	10	6	4	300/38	20,86
Montfaucon-Montigné	4	*	4*	201/30	18,47
Le Longeron	8	6	2	126/27	18,42
Torfou	5	4	1	154/18	18,51
Tillières	4	3	1	72/7	15,75
Saint Crespin	7	6	1	79/9	17,98
La Renaudière	7	6	1	52/4	17,45
Roussay	9	8*	1*	88/4	16,99
Totaux	90	62	28	2272/309	
ACTIPOLE (ST André)	Activités économiques				
Val de Moine (St Germain)					
Torfou					
Fonctionnalité du Bocage					
Dynamisation de l'économie					
Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets					
Risque radon					

- **Le règlement sous deux formes : graphique et écrit**

Le tableau ci-après montre l'évolution par type de zones entre les PLU des 10 communes historiques et le projet de PLU'S

Zonages PLU	Zonages PLU historiques Superficie en ha	Zonages projet de PLU'S Superficie en ha	évolution
Zones urbaines U	1265 ha	1246 ha	- 19 ha
dont habitat	931 ha	889 ha	- 43 ha
dont équipements et loisirs	77 ha	88 ha	+ 11 ha
dont activités	257 ha	270 ha	+ 13 ha
Zones à urbaniser AU	422 ha	177 ha	- 245 ha
dont habitat	238 ha	87 ha	- 151 ha
dont équipements et loisirs	38 ha	11 ha	- 27 ha
dont activités	145 ha	79 ha	- 66 ha
Zones agricoles A	16 188 ha	16 228 ha	+ 40 ha
dont STECAL Ah	18 ha	21 ha	+ 3 ha
Zones naturelles N	3632 ha	3848 ha	+ 216 ha
dont zones N strictes	3270 ha	3745 ha	+ 475 ha
dont STECAL activités	112 ha	98 ha	- 14 ha
dont STECAL loisirs	0 ha	5 ha	+ 5 ha
dont divers	250 ha	0 ha	- 250 ha

Le règlement écrit présenté selon la nouvelle architecture a été conçu dans un souci de simplification de la règle. Est annexé au règlement un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination

- **Les emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme permises par le code de l'urbanisme**

Les emplacements réservés au nombre de 152 permettent de geler la constructibilité des terrains concernés pour la réalisation principalement d'infrastructures de mobilités (voirie, liaisons douces), d'espaces publics et d'équipements divers.

Les espaces boisés classés (EBC), les outils de préservation du patrimoine naturel ou bâti, du bocage, des parcs et jardins ont également été mobilisés pour mieux répondre aux objectifs de protection et de valorisation des éléments remarquables du territoire ou d'intérêt patrimonial.

IV – Publicité de l'enquête et permanences de la commission

La publicité

La tenue de l'enquête publique unique sur le territoire de Sèvremoine a été portée à la connaissance de la population par différents canaux d'informations :

- Les annonces légales
- Le site internet de Sèvremoine
- Les affichages sur le terrain
- Les autres supports (articles de presse, revues municipales etc...)

Les permanences

Durant l'enquête publique la commission d'enquête a tenu 17 permanences réparties au niveau des 10 communes déléguées de Sèvremoine selon le programme présenté ci- après. Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies mais les permanences ont très souvent débordé d'une ½ heure voire d'une heure complète par rapport à l'horaire de fermeture envisagé.

Mairie déléguée	Jour	Date	Horaire
Saint Macaire (Ouverture)	Mercredi	20 mars 2019	9h à 12h
La Renaudière	Mercredi	20 mars 2019	14h à 17h
Saint-André	Mercredi	20 mars 2019	14h à 17h
Roussay	Mardi	26 mars 2019	9h à 12h
Torfou	Mardi	26 mars 2019	14h30 à 17h30
Le Longeron	Mardi	26 mars 2019	14h30 à 17h30
Saint Germain	Lundi	1 ^{er} avril 2019	9h à 12h
Tillières	Lundi	1 ^{er} avril 2019	9h à 12h
Saint Crespin	Lundi	1 ^{er} avril 2019	9h à 12h
Saint Macaire	Samedi	6 avril 2019	9h à 12h
Saint André	Mardi	9 avril 2019	9h à 12h
Montfaucon	Mardi	9 avril 2019	14h30 à 17h30
Saint Germain	Samedi	13 avril 2019	9h à 12h
Montigné	Samedi	13 avril 2019	9h à 12h
Torfou	Mercredi	17 avril 2019	9h à 12h
Le Longeron	Mardi	23 avril 2019	9h à 12h
Saint-Macaire (Clôture)	Mardi	23 avril 2019	14h à 17h

V – Le bilan de l'enquête publique

Dans le but de faciliter l'exploitation des observations émises par le public, la commission a établi les codifications suivantes.

1 – Codification des Communes déléguées

SAINT MACAIRE EN MAUGES	S2M
SAINT ANDRÉ DE LA MARCHÉ	SAM
SAINT GERMAIN SUR MOINE	SGM
MONTFAUCON - MONTIGNÉ	MFM
LE LONGERON	L2N
TORFOU	TOR
LA RENAUDIÈRE	LRD
ROUSSAY	ROY
SAINT CRESPIN SUR MOINE	SCM
TILLIÈRES	TIL

2 – Codification des observations par thèmes

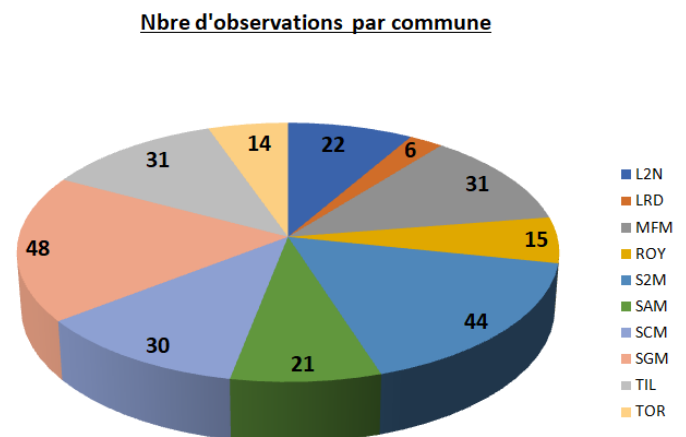
OAP	OAP
Emplacement réservé	ER
Changement de destination	CD
Changement de zonage	CZ
Demande de renseignements	DR
Observations générales	OG

3 – Bilan quantitatif

L'enquête publique qui s'est déroulée sur une durée de 35 jours a connu une forte mobilisation de la population de Sèvremoine. Le PLU'S a recueilli la quasi-totalité des observations. Elles sont au nombre de 262 au total. Leur répartition par commune déléguée est présentée dans les tableaux ci-après. On peut remarquer assez logiquement que ce sont les polarités qui ont réuni le plus grand nombre d'observations.

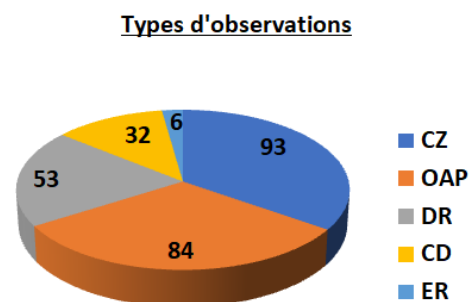
La commission relève que très peu d'observations concernent l'intérêt général. Celles exprimées ont été focalisées sur les problèmes individuels, exceptées les préoccupations exposées par d'anciens élus toujours soucieux du devenir de leurs anciennes communes.

Communes	Obs	Pièces annexées
L2N	22	38
LRD	6	60
MFM	31	63
ROY	15	10
S2M	44	70
SAM	21	41
SCM	30	18
SGM	48	33
TIL	31	59
TOR	14	44
Total	262	436



La commission d'enquête a procédé à leur analyse et a ventilé ces observations en 5 thèmes principaux.

CZ	93
OAP	84
DR	53
CD	32
ER	6



Les demandes de changements de zonage et les remises en cause des périmètres des OAP ont focalisé la majorité des observations.

VI – Questions issues des observations du public

Dans ce chapitre sont présentées par thèmes les questions, posées par le public, pour lesquelles la commission porte un premier avis qu'elle pourra être amenée à moduler en fonction des réponses apportées par la collectivité.

1 - Changement de zonage

Les demandes de changements de zonage ainsi que le montre les statistiques qui précèdent, constituent le groupe majoritaire des observations (93) formulées par le public au cours de l'enquête. Elles se répartissent de manière assez inégale au niveau des communes déléguées sans qu'on puisse établir une relation de proportionnalité avec le nombre d'observations.

Elles concernent pour l'essentiel des demandes de personnes dont les parcelles dans le projet PLU'S sont classées en zone A ou N alors qu'actuellement dans les PLU des communes déléguées, elles sont classées en zones constructibles (U). Elles ne s'inscrivent pas, d'une manière générale, dans une logique de densification et de limitation de l'étalement urbain qui est un des objectifs du PLU'S.

La commission d'enquête en a fait une première analyse et prendra position dans son rapport final sur chaque demande individuelle. A ce stade, elle soumet à la collectivité une vingtaine de cas particuliers pour lesquels elle souhaite recueillir préalablement sa position.

La Renaudière

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
Mme DROUET 8 rue du Patis St André de La Marche	AA26	Demande un classement de sa parcelle en Ubb.
Avis de la commission		
Parcelle en zone N à proximité d'une habitation.		
Réponse MO		

Montfaucon-Montigné

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
Groupe de 7 riverains dont M. CORBEL, pharmacien	10 et 1265	Demande que ces parcelles soient reclassées de N en U
Avis de la commission		
Peut s'examiner sur une partie plus limitée.		
Réponse MO		
M. Kamel BELHAMITI	241, 242, 243, 244 et 232	Demande que l'intégralité de la parcelle 241 soit classée en Uaa
Avis de la commission		
Avis favorable de la commission compte-tenu d'une bonne intégration dans la silhouette du bourg (AVAP).		
Réponse MO		

St Macaire en Mauges

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
Mme Françoise BRETAUDEAU (Paris 4 ^{ème}), M. Philippe HERPIN- BRESSUIRE	1000	Demande que cette parcelle conserve son classement en 2AU
Avis de la commission		
Avis favorable de la commission.		
Réponse MO		

M. Pierre-Marie BATARDIERE	1210 et 1590	Demande que la parcelle 1590, attenante à la parcelle 1210 soit classée en UYa2.
Avis de la commission		
Avis favorable de la commission. Sa nouvelle installation doit permettre des extensions compte-tenu de son activité.		
Réponse MO		
Mme Isabelle VERRON	21	Demande le reclassement de A en AI en vue de réaliser un parc de loisirs
Avis de la commission		
A examiner en liaison avec la chambre d'agriculture et la profession agricole.		
Réponse MO		

St André de La Marche

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
M. Jean-Michel TAILLE	2262, 2264,2435	Demande le reclassement des parcelles 2262 et 2264 en 1AUy en vue de permettre l'extension de BRICO PRO.
Avis de la commission		
Demande recevable si le projet d'extension est à court ou moyen terme.		
Réponse MO		

Mme Marie-Isabelle TROISPOILS M. Dominique RIPOCHE	54 et 56	Conteste le classement en zone humide de leurs parcelles
Avis de la commission		
La CE n'a pas les éléments d'appréciation et demande que ce point soit vérifié.		
Réponse MO		

St Crespin sur Moine

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
M. Ludovic CHEVALIER M. Jean-Marie CLENET	550, 549, 1725, 1726, 1270, 1651, 553, 545, 546, 543, 542, 544, 545, 554, 555, 536.	Demande de modifier le zonage (A) afin de le rendre cohérent avec la nature de leurs activités et permettre leur développement (activités économiques et sièges sociaux).
Avis de la commission		
Village Beauchêne : compte-tenu de la nature des activités et des travaux réalisés et en projet, ne peut-on envisager la création d'un STECAL ?		
Réponse MO		
M. Jean-Pierre PINEAU	3443	Demande que l'ensemble de la parcelle soit requalifié en Ubb y compris le triangle de 462 m ²
Avis de la commission		
Demande recevable		
Réponse MO		

Mme Marie-Aline POIRON, 20 rue des Mauges, St Crespin	1848, 1896, 1684, 1804, 1676	Demande que ses parcelles classées en A puissent être requalifiées en Ubb
Avis de la commission		
Cette enclave nous paraît peu adaptée à l'exploitation agricole.		
Réponse MO		
M. Robert GOULET 43 rue des Mauges, St Crespin	1604	Demande que sa parcelle soit classée en Ubb en vue de réaliser un projet BIMBY. Peut céder du terrain sur la parcelle 1354
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt.		
Réponse MO		
M. Vincent PAPIN La Chaloire, St Crespin	892, 907, 908, 909	Demande que ses parcelles classées en N soient requalifiées en Ap/Av
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt. INAO Favorable		
Réponse MO		

St Germain sur Moine

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
M. POIRIER Rue des Mauges, St Germain	1645	Demande le reclassement de sa parcelle en Ubb pour mener son projet BIMBY.
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt.		
Réponse MO		
M. Didier GARRY 28 rue de Bel-Air, St Germain	1610	Demande que la totalité de la parcelle 1610 soit classée en Ubb pour projet d'extension et création de gîtes.
Avis de la commission		
Projet d'ensemble à examiner avec le demandeur.		
Réponse MO		
M. et Mme Victor et Nathalie POIRIER	1596, 2113, 608, 1598	Demande que la partie de la parcelle 1596 classée en A soit requalifiée en Ubb, projet avec la propriétaire de la parcelle 1598
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt.		
Réponse MO		

Tillières

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
Mme Isabelle HALLEREAU La Hutte, Tillières	La Hutte	Propriétaire d'un domaine de 7ha, classé en zone N, demande sa requalification en NI en vue de créer des hébergements touristiques, projet argumenté.
Avis de la commission		
Projet d'un grand intérêt, bien argumenté, qui paraît bien s'intégrer dans son environnement et qui répond à des logiques de développement touristique préconisées dans le PADD.		
Réponse MO		
M. Etienne VINET La Guiltière, Tillières	La Guiltière	Demande le reclassement de sa parcelle de Av en Ah
Avis de la commission		
Demande recevable.		
Réponse MO		
M. Jehan BROCHARD, Mme Maud BAZUR La Guiltière, Tillières	D600, 673, 679, 680, 681, 682, 1302 et 1447	Demandent que leurs parcelles soient classées en Ah
Avis de la commission		
Demande recevable.		
Réponse MO		

M. Roland FONTENEAU M. Guy BARRE	548 et 544	Demandent que leurs parcelles soient classées en Ah.
Avis de la commission		
Demande recevable.		
Réponse MO		

Torfou

Nom, Prénom, Adresse	Parcelle	Observation
Mme Marie-Odile RANSOU M. Didier MOREAU	1076, 1079	Demandent que l'intégralité de leurs parcelles soit classée en Ubb, un projet BIMBY a été étudié.
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt.		
Réponse MO		
Mme Josiane ALLONAU, 8 rue du Bois, TORFOU		Demande que sa parcelle, classée actuellement en Uyb, soit requalifiée en Ubb en application d'une étude BIMBY qui visait à une redensification de son terrain.
Avis de la commission		
A examiner avec intérêt ainsi que les 5 incohérences supposées de zonage citées dans son courrier.		
Réponse MO		

2 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Préambule

Depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015, les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) sont devenues des pièces obligatoires du PLU. Les lois Grenelle (2010) et ALUR (2014) ont fait des OAP, le principal outil du projet d'aménagement du PLU à condition de leur conserver de la souplesse pour s'adapter à la temporalité du projet urbain. Les OAP sectorielles du PLU'S de Sèvremoine, dédiées à l'habitat au nombre de 90, sont très majoritairement situées en zone urbaine U (62 sur 90), ce qui montre l'effort important que la commune Sèvremoine entend consacrer au renouvellement urbain et à la re densification.

Très volontaristes et portant l'ambition de la commune nouvelle de mettre en œuvre un urbanisme différent en rupture avec le modèle des décennies passées, on comprendra pourquoi elles ont focalisé l'attention des administrés : 72 observations enregistrées sur les registres d'enquête représentant près d'une centaine d'habitants (plusieurs collectifs se sont exprimés). Elles concernent 40 OAP, très majoritairement situées en zone U.

Les principaux reproches formulés portent sur la délimitation et non pas systématiquement sur le principe de densification qui semble globalement assez bien compris. Cette délimitation est apparue dans beaucoup de cas d'OAP dite « *chausse-pied* », non seulement comme une atteinte à la propriété privée, mais comme une remise en cause de la vie privée des riverains puisqu'ils se voyaient privés de leurs jardins potagers ou de leurs jardins d'agrément. En outre, certains d'entre eux ont exprimé au cours des permanences, leur grande inquiétude sur la dévalorisation de leur bien qu'un tel dispositif pourrait générer.

Malgré la pédagogie dont les commissaires enquêteurs ont dû faire preuve pour expliquer qu'une OAP ne signifiait pas une expropriation, l'inquiétude légitime des riverains n'a pu être levée et plusieurs d'entre eux sont revenus à la permanence suivante pour s'assurer que leurs remarques étaient bien prises en compte.

Face à ce constat, la commission d'enquête a décidé de procéder à une analyse exhaustive de l'ensemble des 90 OAP et de formuler un avis ou des questionnements. Au stade du Procès-Verbal de Synthèse, l'avis formulé doit être considéré comme provisoire et c'est seulement à la lumière des réponses que la collectivité apportera dans son mémoire que la commission se prononcera définitivement.

Pour faciliter la lecture et l'analyse, les OAP ont été classées en 4 catégories en y affectant un code couleur dans le tableau de synthèse ci-dessous :

- Celles qui peuvent faire l'objet d'un abandon = au nombre de 2 (rouge)
- Celles dont la redéfinition en profondeur du contenu et du périmètre s'impose = au nombre de 7 (orange)
- Celles dont le périmètre doit être adapté dans un souci de respect des propriétés riveraines sans remise en cause de principe de l'OAP = au nombre de 37 (bleu clair)
- Celles qui ne posent pas de difficultés : elles sont majoritaires = 44 (vert)

Les membres de la commission sont conscients qu'une nouvelle délimitation de 40 OAP n'est pas sans conséquence sur la capacité de l'enveloppe urbaine à accueillir la programmation de logements prévus par le PADD. Si le coefficient de dureté foncière s'avère être dépassé, elle invite alors la collectivité à compléter ses investigations pour définir de nouvelles OAP sur d'autres parcelles dont la configuration est mieux adaptée pour recevoir une opération d'ensemble : un certain nombre de parcelles classées en zone U ont été repérées par les commissaires enquêteurs lors de leurs déplacements et analyses, notamment sur les communes du Longeron, de Roussay, de St Macaire, de St Germain etc...

La commission invite également la collectivité de Sèvremoine à réfléchir à un assouplissement de la programmation, des modes opératoires et du dispositif prescriptif des OAP, qui, s'ils sont trop rigides, risquent d'être contre-productifs : à titre d'exemple, une OAP qui impose une opération d'ensemble de 6 ou 8 logements alors que les propriétaires seraient prêts à en réaliser 4 (cas notamment sur St Macaire)

Enfin, la commission d'enquête pense qu'il serait opportun d'établir une certaine hiérarchie des OAP en ciblant les secteurs sur lesquels elle envisage à court, moyen ou long terme, d'être interventionniste par exercice du droit du préemption dans un premier temps et assurer la maîtrise d'ouvrage ou la confier à un opérateur dans un second temps. Cette mesure serait de nature à apaiser les inquiétudes de nombreux habitants.

La commission a relevé quelques anomalies qu'elle a mentionnées dans le tableau ci-dessous au fil du texte comme par exemple sur certaines zones 1AUha, une absence d'OAP, ou la présence de pseudos OAP sur des zones 2AUh sans schéma d'organisation. On peut s'interroger sur l'utilité d'OAP en zone 2AU non ouvertes à l'urbanisation.

Analyse des OAP par commune

➤ Le Longeron

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
La Périnière 7 800 m ² 15lgts/d19	0	Cette opération est destinée à recréer en plein cœur du bourg un quartier dense bénéficiant de la proximité des services et de l'EHPAD La commission n'a pas d'observations particulières	
L'Arceau 1300 m ² 4lgts /d30	0	Cette OAP, classée en zone Ubb, s'inscrit dans la continuité de l'OAP la Périnière. La commission n'a pas d'observation particulière mais s'interroge toutefois sur la disparition d'une importante zone de jardins ?	
La Périnière Nord 1700 m ² 4lgts/d24	3 dont un collectif de 10 riverains	Cette OAP dite « <i>chaussée-pied</i> » rencontre une forte opposition des riverains directement concernés. Elle ampute de manière drastique	

		toutes les propriétés riveraines de leurs jardins d'agrément ou potager, pour un gain de logements malgré tout limité. La commission demande la suppression de cette OAP	
Les Bauches 7 900 m2 14lgts/d18	3	Les terrains concernés par cette OAP présentent les conditions favorables pour une densification. Toutefois 2 riverains contestent le désenclavement par des liaisons douces inappropriées et un propriétaire souhaite pouvoir construire 4 logements dans le respect de la densité. La commission réaffirme l'intérêt d'une telle opération mais demande un réexamen des conditions de désenclavement et des modalités de mise œuvre.	
La Marzelle 5700 m2 10lgts/d17	0	Il s'agit d'une re densification d'une importante dent creuse. La commission souhaiterait connaître les raisons pour lesquelles la parcelle 199 n'a pas été intégrée dans l'OAP	
Le Coteau des Prairies 29 700 m2 51lgts/d17	4	Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La demande d'extension sur la parcelle 649 n'apparaît pas justifiée. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest.	
Rue de la Chapelle 5 200 m2 10lgts/d19	0	Réserve foncière de long terme occupée par des jardins, classée en 2AUhb La commission n'a pas d'observations particulières	
La Toucharette 9 100 m2 18lgts/d20	0	Réserve foncière de long terme classée en 2AUhb, elle ferme naturellement l'enveloppe urbaine. La commission n'a pas d'observations particulières	

➤ La Renaudière

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Le Stade 3 500 m ² 4lgs/d16	0	Bien que cette OAP ne fasse l'objet d'aucune observation, la commission a besoin de savoir si cette OAP est le résultat d'une concertation avec les riverains concernés. La commission attend des réponses aux questions posées ci-dessus	
Le Pont Germillon 1600 m ² 4lgs/d26	0	Densification de parcelles classées Ubb, desservies par des rues existantes, La commission n'a pas d'observations particulière	
Dolmen 1 700 m ² 2lgs/d18	0	Densification de parcelles classées Ubb, desservies par des rues existantes. La sortie de ces parcelles sur la RD 147 garantit-elle une visibilité satisfaisante ? La commission n'a pas d'autres observations particulière	
Riverette 9 500 m ² 9lgs/d16	0	Cette OAP d'extension urbaine classée en 1AUhb complète bien la couture de l'enveloppe urbaine. Toutefois sa délimitation Sud qui coupe des jardins en arrière des maisons a-t-elle été concertée avec les riverains ? De plus, le désenclavement prévu par trois antennes classées en zone 1AU n'aurait-il pas dû être inscrit en emplacements réservés ? La commission souhaite avoir des réponses aux questions posées ci-dessus	
Bordage 4 700 m ² 8lgs/d17	2	Les observations remettent en question la liaison douce qui traverse l'OAP à partir de la rue de la Chevalerie La commission interroge la collectivité sur la réelle utilité de cette liaison douce, compte-tenu de la faible importance de cette OAP ?	
Epinette 11 600 m ² 20lgs/d17	0	Principale réserve foncière de la commune déléguée, cette OAP classée en zone 1AUhb inclus curieusement d'anciens bâtiments agricoles recensés dans l'inventaire annexé au règlement comme pouvant changer de destination. La commission attire l'attention de la collectivité sur ce point particulier qui ne remet pas en cause le principe de l'OAP.	

Bel air haut 2 700 m2 5lgs/d18	0	Occupée par un garage automobile, cette unique parcelle fait l'objet d'une OAP. Cette activité envisage-t-elle une cessation d'activité ou un transfert ? <i>Si la réponse à cette question est oui, la commission n'a pas d'observation particulière</i> <i>Si la réponse est non, alors quel est l'intérêt d'un tel classement qui peut être déstabilisateur.</i>	
---	---	---	--

➤ **Montfaucon/Montigné**

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Les Grands jardins 37 400 m2 72lgs/d19	1	Cette OAP classée 1AUha constitue la principale zone de développement urbain en extension mais assurant une bonne greffe sur le tissu urbain existant. Elle représente un bon potentiel mais sa délimitation sud devrait être plus respectueuse des zones de jardins des propriétés riveraines <i>La commission propose une adaptation du périmètre</i>	
L'Arceau 26 700 m2 36lgs/d17	1	Classée en 1AUha, cette OAP représente le 2 ^{ème} réservoir foncier de la commune. Sa délimitation est satisfaisante ; Un propriétaire refuse le principe de desserte de la zone. <i>La commission demande un réexamen de la desserte</i>	
La Levraderie 3 31 100 m2 54lgs/d17	0	Cette OAP classée en zone 1AUhb représente une extension naturelle de l'urbanisation mais, compte-tenu de sa superficie et de son importance, les principes d'organisation intérieure de la zone sont réduits à leur plus simple expression, notamment en matière de desserte <i>La commission demande que les principes d'organisation soient complétés.</i>	
Rue du souvenir 19 100 m2 39lgs/d20,5	0	Classée en zone en 2AUh, <i>la commission s'interroge sur l'utilité de cette OAP ?</i>	

➤ Roussay

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Les jardins de la Poblère 12 500 m ² 20lgs/d16	0	Classée en zone 1AUhb, correspond à une extension urbaine. Sans observation de la commission	
Le Moulin 7 100 m ² 11lgs/d16	0	Classée en zone Ubb, sa délimitation ne respecte pas les parties privatives et jardins d'agrément des propriétés riveraines. La commission demande un réexamen de ce périmètre	
La Fontaine 5 200 m ² 10lgs/d19	3 + un collectif de riverains	Classée en zone Ubb, cette OAP fait l'objet de plusieurs observations dont un collectif de riverains qui propose une nouvelle délimitation de l'OAP. Sans se prononcer sur la suite à donner, la commission demande un examen attentif de ces requêtes	
La Moine 2 000 M ² 5lgs/d25	0	Cette OAP classée en zone Ubb, constitue une limite d'urbanisation. La commission n'a pas de remarques particulières	
Les Sarments 8 200 m ² 14lgs/d17	0	Constituant un vrai cœur d'îlots, cette OAP classée en zone Ubb nse semble pas poser de difficultés particulières. Sans observation de la commission.	
Le Doué Aubert 6 800 m ² 11lgs/d16	1	La délimitation de cette OAP classée en zone Ubb ne respecte pas les parties privatives des propriétés riveraines et montre quelques incohérences La commission demande une redéfinition du périmètre	
Les Aubépines 2500 m ² 4lgs/d16	0	Située en interface entre le centre bourg et le tissu pavillonnaire, cette OAP classée en zone Ubb constitue une dent creuse particulièrement bien adaptée pour une re densification, sans atteinte aux propriétés riveraines Sans observation de la commission	
Le Vigneau 3 400 m ² 6lgs/d17	1	Les propriétaires de la parcelle A2020 demandent que la desserte de l'OAP soit reportée sur la parcelle A609 dont ils sont également propriétaires Cette demande n'entraîne pas de modification de périmètre d'OAP	

Principale-Prés fleuris 4 100 m2 7lgts/d17	0	La délimitation de cette OAP classée Ubb empiète sur certaines parties privatives de propriétés riveraines. La commission demande un ajustement du périmètre	
---	---	--	--

➤ **Saint Macaire en Mauges**

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Le Souvenir 5 200 m2 20lgts/d38	2	Des propriétaires riverains souhaitent que l'urbanisation à venir ne concerne pas d'habitations à étage pour préserver l'habitation des riverains. L'ancien maire souhaite que l'OAP soit modifiée dans son périmètre pour ne pas dénaturer les perspectives sur le monument aux morts La commission souhaite qu'une suite favorable soit donnée à cette dernière demande	
Tamarin 7 000 m2 17lgts/d24	2	Des observations visant à améliorer les conditions de réaménagement de cette opération de cœur de ville méritent toute l'attention de la municipalité. Vu l'enjeu de cette OAP, la commission suggère la création d'un groupe projet mixte associant les riverains.	
Pasteur 10 200 m2 Lgts17 :d29	1	Projet d'urbanisation de l'hyper-centre. Densification élevée – ER n°109 (équipement médical). Respect propriétés riveraines. La commission propose que cette OAP soit approfondie dans le cadre d'un groupe projet.	
Prieuré 2 300 m2 25lgts/d109	0	Choix politique de densification en bordure d'une place du centre (109 logements/ha). Propriétés riveraines préservées. Transition avec un secteur d'équipement. Travaux d'urbanistes à prévoir pour intégration. Propriétaire (parcelles 461 et 462) venu s'informer La commission est favorable à ce projet mais demande une mise en cohérence de la délimitation entre le document OAP et le plan de zonage	

Espetven 7 400 m ² 17lgts/d21	1 (une indivision de 6 personnes)	Potentiel de construction intéressant. Proche du centre-ville. Respect des propriétés riveraines, à l'exception de la parcelle AM99 qui correspond à une villa avec son jardin d'agrément. Accès par rue Victor Hugo et Rue Espetven. Zone verte à proximité. Continuité du végétal. Les propriétaires (une indivision) des parcelles AM 243, 245, 246, 248 et 249 ne sont pas opposés au principe d'une densification, ce qui n'est pas le cas des parcelles AM99 et AM100. La commission propose de sortir la parcelle AM99 de l'OAP		
Roi René 14 400 m ² 29lgts/d20	2 dont un promoteur	Proximité du cœur de St Macaire. Secteur de transition. Cette OAP est stratégique. Projet immobilier de Colin Jérôme, observation n°9. Cas particulier de la parcelle 309 (AB605). Espace vert. Principes de desserte définis. La commission attire l'attention de la municipalité sur le risque de blocage si l'inconstructibilité de la parcelle AB309 est maintenue, classée en jardins protégés		
Victor Hugo 1 3 100 m ² 10lgts/d32	0	Secteur bâti peu dense. Potentiel de construction proche du centre-ville. Desserte par Rue Victor Hugo. Se pose la question de la maison existante intégrée dans l'OAP. La commission propose une adaptation de la délimitation de l'OAP		
Victor Hugo 2 4 100 m ² 8lgts/d20	1	Les propriétaires s'opposent au périmètre de l'OAP qui porte atteinte au caractère de ce domaine. Cependant, ils ne seraient pas opposés à un projet immobilier respectant la densité sur environ 2000 m ² à l'Est de leur propriété La commission s'est déplacée sur le terrain et propose de revoir le périmètre de l'OAP pour préserver intégrité et caractère de cet ensemble.		
Sacair 19 400 m ² 60lgts/d31	5	Forte opposition des riverains de la rue de Bretagne qui se voient privés d'une grande partie de leurs jardins potagers ou d'agrément. Sans remettre en cause le principe même de l'OAP, la commission propose de redéfinir un nouveau périmètre sud s'appuyant sur la haie à préserver.		

Tir à l'arc 7 300 m2 15lgs/d21	3	Elle s'inscrit dans la continuité de l'OAP Sacair. Les propriétaires des parcelles AA408 et AA409 sortent de l'OAP. En outre, on peut souligner une amputation des parcelles AA82,83,84,85 consacrées à des jardins attenants aux habitations de la rue du Poirier. L'OAP apparait justifiée pour la grande parcelle AA123 La commission demande une redéfinition du périmètre de l'OAP	
L'Europe 8 700 m2 17lgs/d20	4	OAP type « chausse pieds ». La partie sud de l'OAP interpellent les riverains. La délimitation ampute fortement les propriétés riveraines de la partie jardins d'agrément. Le propriétaire de la parcelle AK82 est très fortement opposé au principe de passage sur voirie de desserte. Les propriétaires des AK 230 et AK 279 ne sont pas opposés à une densification mais à condition de revoir le périmètre. Ils ont bénéficié de conseils Bimby Ils sont disposés à réaliser 4 logements. Donc périmètre et principe de desserte à redéfinir Mr Sicard, propriétaire de la parcelle AE426 demande que sa parcelle ne soit pas concernée par la vocation d'habitat diversifié La commission demande que le périmètre de l'OAP soit revu pour donner satisfaction aux propriétaires de la partie sud, avec un abaissement de la densité	
Barbeau 25 600 m2 68lgs/d27	0	Zone d'urbanisation future pour le long terme (2AUha). Pas d'observation sur le périmètre qui est pertinent, mais cependant la commission s'interroge sur la raison pour laquelle la parcelle AD 286 n'est pas incluse dans l'OAP.	
Les Bruyères 2 25 600 m2 51lgs/d20	0	Très belle dent creuse représentant un potentiel de construction intéressant. Délimitation respectueuse des propriétés riveraines et schéma de principe optimisant les dessertes existantes. La commission n'a pas d'autres remarques	

Beausoleil 4 000 m ² 40lgts/ d100	1	Secteur contraint. Zone d'interface avec une importante zone d'activités. Compte-tenu de l'historique de cette demande et des travaux réalisés avec l'accord de la municipalité, la commission demande l'abandon de l'OAP, si aucune solution viable pour le propriétaire du garage n'est trouvée	
Les dames 1 300 m ² 8lgts/d62	0	Cette OAP en plein centre répond à un objectif de forte densification. Déconstruction La commission n'a pas d'autres observations	
Le Menhir 7 500 m ² 15lgts/d20	0	Fin de l'enveloppe urbaine au sud. Intégration dans le tissu urbain existant. Ancien corps de ferme. Respect des propriétés riveraines incertain car jardin d'agrément sur la partie nord. L'ensemble est classé en zone 1AUha à l'exception de la partie bâtie. La commission suggère de ne classer en 1AUha et en OAP que la partie Sud	
La Choletaise 1 2 900 m ² 12lgts/d41	1	Une demande de retrait de la parcelle AE 292 pour permettre de construire un logement. Cette OAP en zone urbaine proche du centre-ville est un atout pour le renouvellement urbain. Toutefois, actuellement occupée par un garage, la commission pose la question de l'utilité de son maintien pour préserver une certaine mixité des fonctions urbaines ?	
La Choletaise 2 2 300 m ² 9lgts/d39	0	Secteur occupé actuellement par une entreprise, constitue une belle opportunité de renouvellement urbain. La commission pose la même question que la précédente.	
Les Chardonnerets 14 900 m ² 30lgts/ d20	0	Enclave constructible classée en zone 1AUha dans la continuité du secteur environnant. Belle parcelle sans contrainte particulière. Proximité zone verte. La commission n'a pas de remarques particulières	

Bel air 17 200 m ² 35lgs/d20	2	Bouclage d'un secteur bâti. Proximité zone N. Une demande d'intégration dans l'OAP des parcelles AL171 et AL85. Vérification nécessaire du respect de la propriété riveraine au nord-est de la zone. La commission propose une légère adaptation de la délimitation	
Loudameg ue 6 000 m ² 12lgs/d20	1	Cette OAP constitue une limite de l'enveloppe urbaine en comblant une dent creuse avec une densité cohérente avec l'environnement pavillonnaire, malgré une demande de riverain de diminution de la densité La commission n'a pas d'observations particulières	
L'égalité 4 000 m ² 8lgs/d20	5	Cette OAP constitue une couture de l'enveloppe urbaine au Nord et les observations sont favorables aux principes de cette OAP avec une demande d'extension en intégrant la totalité de la parcelle AC18 La commission laisse à la collectivité l'appréciation de cette demande	
Le Verger 64 800 m ² 130lgt/d20	0	Entrée de bourg. Classée en 1AUha, cette OAP constitue une réserve importante de logements (187) en extension urbaine La commission n'a pas d'observations particulières	
Les Lilas 25 900 m ² 57lgs/d22	0	Zone d'extension urbaine nord classée en 1AUhb, La commission n'a pas d'observations particulières	
Jean Carmet 10 500 m ² 25lgs/d24	0	Cette OAP en zone 2AUha est-elle justifiée ?	
Allée des Loriots 31 500 m ² 64lgs/d20	2	Même observation de la commission que la précédente. La commission est favorable pour que le garage et l'habitation du pétitionnaire soient sortis de l'OAP	

➤ Saint André de la Marche

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Rue Augustin Vincent – Centre bourg 5000 m2 19lgts/d38	0	Cette OAP est située au cœur du tissu urbain et semble bien adapté pour une opération de renouvellement urbain <i>La commission n'a pas d'observations particulières</i>	
Quartier St Paul-Jeanne d'Arc 36 000 m2 72 lgts/d20	3	Cette OAP constitue un gros potentiel de renouvellement urbain qu'il convient de maintenir. Toutefois les observations de certains riverains méritent d'être prises en compte avec notamment l'idée de ne pas supprimer des éléments architecturaux témoins du passé de ce quartier. On peut également s'interroger sur l'intérêt d'avoir inclus dans l'OAP l'école St Paul qui semble en bon état et encore en activité. <i>La commission invite la collectivité à se rapprocher des riverains pour examiner avec eux les adaptations inévitables à envisager</i>	
SOFIC 1 300 m2 6lgts/d45	1	Une demande d'un riverain très opposé au principe de l'OAP. Que va devenir le stationnement de l'entreprise SOFIC ? <i>La commission invite la collectivité à examiner l'adaptation de l'OAP pour tenir compte de l'inquiétude légitime du riverain</i>	
Brimballoire 1 300 m2 4lgts/d32	2	Les demandes des pétitionnaires sont favorables au projet d'OAP à condition d'y intégrer la totalité de la desserte actuelle. <i>La commission n'a pas d'observations particulières</i>	
Les Caillauderies 2 900 m2 5lgts/d17	0	Cette OAP semble respecter les propriétés riveraines et participer utilement à la redensification <i>La commission n'a pas d'observations particulières</i>	

L'Épinay 21 900 m ² 45lgs /d21	0	Cette zone est classée en urbanisation future 1AUha et constitue une importante réserve foncière La commission n'a pas d'observations particulières	
La Cerclaire-Beausoleil 74 100 m ² 216lgs/d17 et 37	2	Cette importante OAP est particulièrement intéressante sur le plan prospectif, compte-tenu de la proximité de la zone de chalandise. Néanmoins ses modalités d'aménagement comme entrée de bourg, sont conditionnées à la redynamisation d'un centre-bourg attractif qui ne pourra s'opérer que par la mise en œuvre des OAP St Paul et Augustin Vincent. Compte-tenu de son environnement, la vocation agricole soulignée par les requérants est condamnée à terme. Par ailleurs, l'échéance long-terme de cette zone 2AUha, ne semble pas justifier l'existence d'une OAP. La commission n'a pas d'autres remarques	
Le hameau des Lys 13 100 m ² 26lgs/d20	0	Cette OAP classée en zone 1AUha est une extension urbaine sans grande valeur urbanistique représentant un coup parti La commission n'a pas d'autres remarques	
Le boulevard du Poitou 5 300 m ² 10lgs/d18,5	0	Les terrains concernés sont classés en zone 1AUha. Cette OAP devrait à ce titre disposer d'un schéma avec des principes d'organisation, même si la configuration de la zone n'offre pas beaucoup de possibilités La commission demande à compléter cette OAP	

➤ **Saint Crespin sur moine**

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Les moulins d'Anjou 6 200 m ² 10lgs/d16	0	Secteur de renouvellement urbain classé en zone Ubb. Nécessité d'actualiser le périmètre en excluant les parcelles C1334 et C1335 sur lesquelles une construction récente a été réalisée La commission demande un ajustement du périmètre de l'OAP	

Le Stade 5 700 m2 9lgts/d16	0	Zone de redensification dans un tissu urbain traditionnel. La commission n'a pas de remarques particulières	
Les Jardins 2 700 m2 4lgts/d15	0	Malgré l'absence d'observation des riverains, cette OAP ne tient pas compte des constructions récentes qui se sont réalisées récemment. La commission demande que son périmètre soit redéfini et se limite à la partie sud	
Les 4 vents 1 200 m2 3lgts/d25	1	La propriétaire de la parcelle C1487 souhaite faire construire dans le cadre d'une densité légèrement plus faible (456 m2 au lieu de 400 m2) La commission invite la collectivité à examiner attentivement cette demande.	
Beausoleil 2 600 m2 4lgts/d15	0	Urbanisation logique le long d'une desserte La commission n'a pas d'observations particulières	
Fief Prieur 11 900 m2 20lgts/d17	0	Cette zone classée en 1AUha représente le principal secteur de développement de la commune avec une belle exposition. La commission n'a pas de remarques particulières	
Bd du Soleil Levant 13 700 m2 27 lgt/d19,5	0	Réserve foncière de long-terme classée en zone 2AUha, cette OAP n'a pas lieu d'être. La commission n'a pas d'autres remarques particulières	

➤ **Saint Germain sur Moine**

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
La Terrionnière 6000 m2 13 lgts/d22	0	Densification d'un secteur déjà urbanisé sans trop d'impacts collatéraux pour les propriétés riveraines. Principes de desserte et frange urbaine acquis. Enclave non bâtie encadrée par 3 rues. Classée en zone Ubb, un changement de zonage en 1AU aurait pu être justifié La commission n'a pas d'autres remarques particulières	

De Gennes 7900 m2 14lgs/d18	1	Important secteur non bâti entre la rue de Gennes et la rue de Beauregard. Principe de desserte défini. Englobe la parcelle déjà bâtie n°364 (?). Logique de densification. Classée en zone Ubb, un changement de zonage aurait pu être justifié <i>la commission demande à la collectivité de vérifier si les propriétés riveraines ne sont pas trop impactées par l'OAP</i>		
Les Bottiers 18 700 m2 33lgs/d18	2	Nouveau cœur de bourg sur une friche industrielle. Urbanisation déjà commencée. Enjeux architecturaux forts. Topographie marquée/zone verte/ruisseau de l'Aigrefou. Le périmètre de l'OAP se justifie-t-il sur la partie nord déjà aménagée ? Classée en zone Ubb, un changement de zonage en 1AU aurait pu être justifié <i>La commission n'a pas d'autres remarques particulières</i>		
La Rochetière 25 300 m2 44lgs/d17	0	Extension urbaine importante dans la continuité de lotissements existants à proximité d'un cours d'eau et d'une coulée verte : environnement verdoyant. Principes de desserte à préciser à partir de la rue de la Mairie et de la rue des Colverts. Le classement en zone 1AUha est justifié. <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>		
Bon secours 5 600 m2 10lgs/d18	1	En entrée N-E de Montfaucon, secteur urbanisable entre la rue des Mauges et la rue du Bon secours. Principes de desserte à partir de ces deux rues. Mise en valeur de la chapelle avec création d'une place. Pas d'impact sur les propriétés riveraines. Classement en zone Ubb <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>		
Le petit Prinsou 6 100 m2 11lgs/d18	1	En entrée Nord de Montfaucon, création de logements en densification. Secteur déjà urbanisé. Principe de desserte à partir de la rue du Bourg Hardy. A priori, sans conséquences immédiates pour les propriétés riveraines sauf vérification de la		

		<p>limite sud (parcelles 2000, 3236, 3237.) Cette OAP connaît un double classement. Moitié 1AUha et moitié Ubb. Quelle justification pour ce double zonage ?</p> <p>La commission demande une légère adaptation de la limite sud (zone verte) si nécessaire après vérification</p>	
<p>Rue des iris 10 500 m2 26lgs/d25</p>	1	<p>Une demande de sortir la parcelle A1281 de l'OAP. Compte-tenu du classement pour une urbanisation à long terme de ce secteur (2AUha) et de la configuration des lieux, cette demande ne se justifie pas.</p> <p>La commission n'a pas de remarques particulières</p>	
<p>Chemin de la Loriette 33 400 m2 95lgs/d28,5</p>	0	<p>Importante réserve foncière classée en zone 2AUha</p> <p>La commission n'a pas de remarques particulières</p>	
<p>Rue des Aulneaux 15 900 m2 29lgs/d18</p>	0	<p>Zone 2AU de long terme</p> <p>La commission n'a pas de remarques particulières</p>	
<p>La Choletaise 14 400 m2 25lgs/d17</p>	2	<p>Zone de déconstruction d'une ancienne usine pour envisager une extension urbaine, elle est classée en zone 1AUha et bénéficie d'une OAP sans aucun schéma d'organisation.</p> <p>Une demande de sortie de plusieurs parcelles appartenant à un riverain aurait été promise.</p> <p>La commission demande de revoir la délimitation si un accord a bien été signé avec les Consorts Perrez, et considère qu'un schéma d'organisation devrait figurer dans l'OAP</p>	

➤ Tillières

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Les jardins des Borderies 11 900 m ² 19lgs/d16	1	Délimitation Sud satisfaisante, délimitation Nord amputée des jardins d'agrément clos Une demande de riverains pour réaliser une construction qui pourrait être compatible avec le schéma d'organisation <i>La commission demande à la collectivité d'examiner le cas du pétitionnaire de la parcelle A1499 et de revoir la délimitation nord de l'OAP</i>	
Le Bosquet 7 100 m ² 12lgs/d17	1	Opération de cœur d'îlots intéressante et bien placée mais qui cependant, semble soulever une forte opposition de la part d'un riverain représentant un collectif de riverains. <i>La commission demande que la délimitation Nord soit revue pour éviter une coupure arbitraire de jardins et que les principes d'aménagement soient concertés avec les riverains.</i>	
La Frémonderie 5 200 m ² 6lgs/d15	2	Les 2 demandes de riverains sont à examiner <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	
Rue des Saules 22 600 m ² 35lgs/d15,5	0	Classée en 2AUha, cette zone constitue la principale réserve foncière de Tillières <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	

➤ Torfou

OAP	Nombre d'observations	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine
Rue pasteur 2 400 m ² 5lgs/d21	0	Densification d'une dent creuse avec délimitation cohérente qui semble respecter les propriétés riveraines <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	

<p>Rue des trois Provinces 4 000 m² 7lgs/d17</p>		<p>Cœur d'îlot dont la réhabilitation est justifiée. Peut-être une légère modification du tracé Sud pour préserver quelques jardins. La commission est favorable à la délimitation après vérification du tracé Sud</p>		
<p>Le Pressoir 10 100 m² 17lgs/d17</p>	<p>1 collectif de riverains</p>	<p>Cette OAP fait l'objet de revendications de nombreux riverains déposées sur le registre d'enquêtes qui semblent justifiées. Il est indispensable de revoir la délimitation de l'OAP, spécialement dans sa partie Est/Sud-Est, afin de conserver une zone de jardins privatifs pour les habitations de la rue des trois provinces. Les principes du schéma d'organisation sont également à adapter à un nouveau tracé d'OAP. La commission souhaite que soit réexaminer le périmètre et le contenu de cette OAP</p>		
<p>Le Ruisseau 4 900 m² 4lgs/d18</p>	<p>0</p>	<p>En limite d'urbanisation, cette OAP présente les conditions d'une bonne intégration dans un secteur sensible La commission n'a pas de remarques particulières</p>		
<p>Le Prés aux sources 64 400 m² 121lgs/d19</p>	<p>1</p>	<p>Cette zone 1AUha constitue la seule réserve foncière de la commune déléguée. Sa délimitation est cohérente et ses principes d'aménagement également, qui pourraient toutefois être complétés, après vérification par le BE, par les observations de riverains concernant le secteur de richesse écologique au nord ouest de la zone (faune et flore intéressante) La commission n'a pas d'autres observations</p>		

3 – Changement de destination

82 bâtiments ont été retenus pour être inscrits à « l'inventaire du potentiel en changement de destination ».

Sur cet ensemble, une seule de ces inscriptions est contestée, sur le fond pour des raisons économiques (voir Montfaucon-Montigné page 30 de l'inventaire, observation n° 4 dans la commune). 32 demandes de classement ont été déposées dont 6 ont retenu l'attention de la commission qui demande néanmoins que l'ensemble des cas exposés fasse l'objet d'une nouvelle investigation en concertation avec les demandeurs :

Montfaucon-Montigné

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
4	M. Vincent MAUGER	La désinscription de la grange n°6 page 30 de l'inventaire, contestant les critères retenus (toit en onduline et non en tuile) et justifiant sa demande du fait que la nouvelle valeur de la grange ne lui permettrait plus de l'acheter mettant ainsi en péril son activité économique (artiste reconnu).
Avis de la CE		
Une réévaluation sur le terrain nous paraît nécessaire. Si les assertions sont avérées elles pourraient venir en appui de l'argument économique pour revoir cette inscription.		
Réponse MO		

Saint Crespin sur Moine

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
6	Mme Denise BARRE	Demande que la grange située sur la parcelle 2169 soit aménageable, même partiellement, en habitation.
Avis de la CE		
L'aspect visible, depuis la pièce n°6 portée en annexe du registre de St Crespin, laisserait à penser qu'une analyse complémentaire serait nécessaire.		

Réponse MO		
14	M. et Mme JG BARRE	Demandent pourquoi leurs 2 bâtiments n'ont pas été inscrits dans l'inventaire du potentiel en changement de destination alors qu'ils correspondent aux critères de choix, qu'une partie est déjà viabilisée en gîte et qu'à proximité (La Garnière) des bâtiments ont été inscrits.
Avis de la CE		
Les arguments, et les pièces produites, nous paraissent suffisamment crédibles pour que nous demandions le réexamen de ce cas.		
Réponse MO		

Tillières

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
19-2	Mme Odile LOQUAIS	Demande que le bâtiment, placé sur la parcelle E1535, puisse être urbanisé dans son ensemble, le 1er étage étant déjà viabilisé.
Avis de la CE		
Les arguments, et les pièces produites, nous paraissent suffisamment crédibles pour que nous demandions le réexamen de ce cas.		
Réponse MO		

Torfou

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
10	Mme Agnès DE BIZEMONT	Demande d'ajouter une grange à la liste des redestinations. Projet global d'aménagement.
Avis de la CE		
Les arguments et les pièces produites paraissent suffisamment crédibles pour le réexamen de ce cas particulier.		
Réponse MO		
13	M. Luc RETAILLEAU	Demande la redestination pour habitation et location, d'un bâtiment non inscrit.
Avis de la CE		
Les arguments, et les pièces produites, nous paraissent suffisamment crédibles pour que nous demandions le réexamen de ce cas.		
Réponse MO		

4 – Emplacements réservés (ER)

155 emplacements réservés ont été prescrits sur l'ensemble des communes déléguées de SEVREMOINE.

4 ont fait l'objet d'observations.

Ces 4 observations ont retenu notre attention par la « découverte » qu'en ont fait les habitants concernés et par les contraintes techniques de circulation ou d'atteinte à la jouissance des biens qu'elles engendrent.

Saint André de La Marche

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
3 et 15	Mme Odile FORTIN-CHENE	Découvre, lors de sa venue à la permanence de la commission d'enquête, que la moitié de la parcelle 635 serait transformée en espace public (emplacement réservé 78). Très forte opposition au projet.
Avis de la CE		
<p>La commission considère que ce projet important aurait du être concerté avec la famille (CHENE) afin de connaître ses objectifs sur le devenir de cette grande propriété qui fait partie de l'histoire locale.</p> <p>La méthode utilisée, qui porte atteinte à la propriété privée, n'est pas admissible. Elle condamne, dans l'immédiat, un projet insuffisamment motivé et qui dans une partition éventuelle, pourrait rejoindre l'intérêt général.</p> <p>De plus, la commission relève l'existence d'un important parc paysagé à proximité.</p>		
Réponse MO		

Saint-Germain -sur-Moine

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
3 et 29	Chantal CHARTIER-TAMPIER et François TAMPIER	Une servitude n°101 a été créée reliant la rue d'Anjou, traversant la parcelle 939 pour atteindre la parcelle 1163 classée A qui appartient à M. Mme TAMPIER. Cette servitude ampute la parcelle de 445 m ² et va à l'encontre des objectifs de densification évoqués lors des projets BIMBY en 2014. « Nous demandons l'annulation de ces mesures".

Avis de la CE
La servitude qui relie la rue d'Anjou à la parcelle 1163 qui appartient à M. et Mme TAMPIER, en traversant la parcelle 939 qui leur appartient aussi, ne semble avoir aucune utilité. La commission demande son retrait.
Réponse MO

Tillières

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
21	Me Yannic FLYNN pour M. et Mme Anthony GODARD, SCI ANTEDOR, pharmacie	Mtre Yannic FLYNN conteste la validité de l'emplacement réservé n° 142, menant de la rue à un chemin piétonnier à créer, du fait que cet espace de la parcelle dessert l'arrière de la pharmacie, parking du personnel et le côté de la pharmacie où sont livrés en sécurité les produits pour la pharmacie.
Avis de la CE		
La commission demande qu'une solution alternative soit trouvée.		
Réponse MO		

Le Longeron

N° Observation dans la commune	Demandeur	Demande
13	M. Etienne BARBEAU	Dde l'annulation de la réserve n°2 qui traverse ses parcelles car : - l'emplacement prévu sur la parcelle 79 est utilisée pour l'accès au garage, sans autre possibilité - la réserve donnerait sur une fenêtre de chambre et de salle de bain - le débouché sur la rue de La Conne paraît dangereux du fait de l'étroitesse des trottoirs et de la sortie du

		virage(visibilité) - cette réserve donnerait sur une liaison douce prévue à l'OAP Les Bauges et que l'utilité de celle-ci n'est pas probante car il existe déjà une liaison douce et que le projet prévoit 2 autres accès à ce lotissement.
Avis de la CE		
Une analyse sur le terrain paraît nécessaire pour résoudre le problème qui se pose.		
Réponse MO		

VII – Questions d’ordre général de la commission d’enquête sur le projet

- 1 - La commission, au travers du dossier soumis à l’enquête et de son appropriation du terrain, n'a pas pu, par le biais des projets d’OAP envisagés, dégager une vision prospective du développement urbain des centres-bourg (notamment des polarités) et de leur redynamisation.

Un schéma directeur de mise en cohérence des OAP permettrait une plus grande lisibilité sur le devenir des tissus urbains. La commission a le sentiment que les OAP répondent plus à un objectif de densification qu’à une véritable organisation qualitative de l’urbanisme.

La collectivité est-elle en mesure de présenter des principes directeurs d’urbanisation pour les trois polarités ?

- 2 – Le projet de PLU’S nécessite la remise à niveau de certaines STEP.

La collectivité est-elle en mesure de présenter des schémas cohérents de planification de ces opérations de mise à niveau avec la programmation des opérations d’aménagement, cette problématique ayant déjà été soulevée par les PPA et notamment par l’ARS ?

- 3 – Sans remettre en cause le dynamisme réel sur le plan économique de Sèvremoine et en soulignant l’effort important de maîtrise du foncier, la commission d’enquête s’interroge sur l’existence d’une stratégie coordonnée de développement avec les territoires voisins.

- 4 – Un des objectifs du PADD est de promouvoir le développement touristique au travers de quatre thèmes principaux en lien avec le territoire voisin de la Vendée. La collectivité est-elle en mesure de présenter un « plan tourisme » susceptible de répondre à cette ambition ?
- 5 – La commission, au travers du bilan de la concertation, a pu constater une bonne communication et des bons vecteurs d'information mais, compte-tenu des nombreuses questions soulevées par les projets d'OAP, elle demande, en vue d'une meilleure acceptabilité sociale, que la collectivité lui précise la stratégie de concertation envisagée avec la population concernée pour la suite des opérations de mise en œuvre.

VIII – Mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la collectivité dispose de quinze jours pour remettre à la commission d'enquête un mémoire en réponse aux questions posées.

Fait à Angers le 3 mai 2019

La Commission d'enquête

Raymond LEFÈVRE

Louis-Marie MUEL

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

relative aux projets de

- Plan Local d'Urbanisme (PLU'S)
- Périmètre délimité des abords (PDA) de la Colonne à Torfou
- Zonages des eaux usées et des eaux pluviales

20 mars au 23 avril 2019



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête

Jean-Yves HERVE : Président
Raymond LEFEVRE : Membre
Louis-Marie MUEL : Membre

SOMMAIRE

CHAPITRE A Présentation générale des projets

- A.1 Le contexte et le territoire
- A.2 Les nouvelles règles en matière d'urbanisme
- A.3 Le PLU'S de Sèvremoine
- A.4 Le PDA de la Colonne à Torfou
- A.5 Le zonage des eaux usées
- A.6 Le zonage des eaux pluviales
- A.7 Synthèse des avis exprimés
- A.8 La concertation préalable

CHAPITRE B L'enquête et la Participation du Public

- B.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête
- B.2 Commentaires sur le Dossier mis à l'enquête
- B.3 La participation du public et le climat de l'enquête
- B.4 Le bilan de l'enquête

CHAPITRE C Analyse des observations recueillies sur le PLU'S

- C.1 Périmètre des OAP (OAP)
- C.2 Changements de zonage (CZ)
- C.3 Changement de destination (CD)
- C.4 Emplacements réservés (ER)
- C.5 Demandes de renseignements (DR)
- C.6 Observations Générales (OG)

CHAPITRE D Analyse individualisée des observations sur le PLU'S

CHAPITRE E Questions d'ordre général sur le PLU'S

CHAPITRE F Analyse des 3 autres objets d'enquête

- F.1 Le Périmètre Délimité des Abords de la Colonne à Torfou (PDA)
- F.2 Le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)
- F.3 Le zonage de l'assainissement des eaux pluviales (ZAEP)

CHAPITRE G Conclusions générales

CHAPITRE F Avis de la commission d'enquête

- Avis sur le PLU'S

- Avis sur le PDA
- Avis sur le zonage eaux usées
- Avis sur le zonage eaux pluviales

A – PRESENTATION GENERALE DES PROJETS

A-1 Le contexte et le territoire

- La commune nouvelle de Sèvremoine, créée le 15 décembre 2015, est issue du regroupement de 10 communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre : La Renaudière, Le Longeron, Montfaucon-Montigné, Roussay, Saint André-de-La-Marche, Saint Crespin-sur-Moine, Saint Germain-sur-Moine, Saint Macaire-en-Mauges, Tillières et Torfou.

Elle constitue une des 6 communes nouvelles de Mauges Communauté et se situe au Sud-Ouest du département de Maine-et-Loire, à l'interface avec le Nord-Vendée au Sud, à l'Ouest avec le vignoble nantais et à l'Est avec l'agglomération choletaise.

Elle occupe un territoire d'une superficie de 216 km² et se trouve placée sur un grand axe de communication (RN 249, 2x2 voies) reliant Cholet à Nantes. Les chiffres du recensement INSEE de 2015 font état d'une population totale de **25 572 habitants**

- Au territoire rural à vocation principale d'élevage et de viticulture dans sa partie Ouest (Saint Crespin-sur-Moine et Tillières) se superpose un tissu économique fait de très nombreuses implantations d'entreprises de type PME et TPE. Cette imbrication des activités, associée à une très forte cohésion sociale sous-tendue par l'implication des associations, est le marqueur du territoire qui participe depuis des décennies à l'identité des Mauges.

La commune nouvelle Sèvremoine, dans un schéma recomposé autour de 10 communes historiques dotées chacune d'un PLU, entend conserver ses valeurs cardinales en maintenant son attractivité territoriale. Pour ce faire, en s'appuyant sur le SCoT du Pays des Mauges dont elle fait partie, rendu exécutoire le 19 septembre 2013 mais dont le caractère peu prescriptif renvoie aux futurs PLU, la commune nouvelle Sèvremoine a engagé, dès 2014, un diagnostic de son territoire préalable à l'élaboration du document d'urbanisme soumis à enquête publique.

- Une réflexion globale au niveau du PLU de Sèvremoine a donc été engagée pour réfléchir aux modalités de développement de ce nouveau territoire, notamment en termes de zonage, d'offre et de typologie de logements, de densification et de programmation, de développement des zones d'activités.... Parallèlement et par voie de conséquence, les opérations d'urbanisme projetées entraînent une nécessaire adaptation des réseaux et des moyens de traitement des eaux usées ainsi que celle des eaux pluviales.

- Par souci de cohérence et en conformité avec les nouveaux textes législatifs, **l'enquête publique unique** diligentée couvre donc :
 - le projet de PLU de Sèvremoine
 - le zonage des eaux usées
 - le zonage des eaux pluviales
 - auxquels est ajouté le périmètre délimité des abords (PDA) de la Colonne à Torfou, élément du patrimoine local.

A-2 Les nouvelles règles en matière d'urbanisme

La génération des PLU des 10 communes historiques de Sèvremoine est celle de la première génération des PLU qui ont remplacé les POS, celle de la réforme de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) de 2000 qui portait trois exigences : celle de la solidarité, celle du renforcement de la démocratie et celle du développement durable. Avec l'apparition du PADD, le document d'urbanisme devait porter un véritable projet politique.

Le nouveau PLU'S soumis à cette enquête publique est le fruit des réformes successives qui ont fait évoluer en profondeur le droit de l'urbanisme, notamment les lois d'Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'Environnement Loi ENE de 2010) et la loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (Loi ALUR de 2014).

Cette dernière loi est vraiment celle de l'engagement de l'urbanisme vers la transition écologique. Son volet urbanisme doit apporter des réponses au dilemme : comment construire plus et mieux tout en préservant les espaces naturels et agricoles ?

Les outils mis en place et la modernisation des documents d'urbanisme doivent permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Faciliter la densification des quartiers pavillonnaires
- Donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols
- Lutter contre l'étalement urbain
- Placer le projet au cœur du dispositif

Les auteurs du PLU'S de Sèvremoine, dans la dynamique de la mise en place de la commune nouvelle, ont exploité pleinement le nouveau dispositif notamment en ayant recours aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP sectorielles) non seulement dans les zones d'urbanisation future AU mais surtout dans le tissu urbain existant, obligeant ainsi tout projet de construction à s'inscrire dans une logique de densification.

En outre, l'écriture réglementaire s'est appuyée sur la nouvelle architecture du règlement en appliquant les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune de Sèvremoine ne veut pas autoriser
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaires / services instructeurs

C'est ce nouveau contexte réglementaire, faisant appel à un véritable changement de culture, qui bouleverse les habitudes et les mentalités. La présente enquête publique a montré les limites de l'exercice et les précautions à prendre pour atteindre les objectifs assignés.

A-3 Le Plan Local d'Urbanisme de Sèvremoine (PLU'S)

Le PLU'S de Sèvremoine, initié en 2013 par l'ancienne communauté de communes Moine et Sèvre, porte sur un vaste territoire de dix communes historiques d'environ 216 Km².

Les motivations de Sèvremoine sont clairement exprimées dans sa délibération reprenant à son compte le PLU'S :

- ✓ Renforcer la dynamique collective du territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre dans un principe de solidarité territoriale ;
- ✓ Décider de son développement local ;
- ✓ Mettre en œuvre un urbanisme durable respectueux des caractéristiques des communes et de leur histoire mais aussi en cohérence avec le modèle de développement économique choisi ;
- ✓ Conforter le Projet de Territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre ;
- ✓ Se conformer à l'obligation de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Mauges, comme prescrit par l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à ces objectifs la collectivité a défini un **projet politique** pour les dix prochaines années que le **PADD** expose en cinq grandes orientations :

- Un territoire organisé autour de trois polarités pour renforcer l'offre et la qualité de services et d'équipements
- Une croissance démographique et une production de logements qui se veulent en cohérence avec les ambitions du territoire : environ 2100 logements à réaliser en majorité dans l'enveloppe urbaine afin d'avoir une grande maîtrise de l'étalement urbain.
- Un développement économique soutenu, grâce à une politique ambitieuse d'accueil des entreprises mais économe de l'espace (80 ha pour les 20 ans à venir, inférieur aux prévisions du SCOT) ; une hiérarchie de 3 catégories de zones permet de cibler tous les types d'entreprises avec une priorité pour le développement exogène le long de l'axe structurant de la RN 249.
- S'appuyer sur la richesse patrimoniale et historique du territoire pour valoriser le tourisme notamment à travers les grands thèmes que sont les guerres de Vendée, les marches de Bretagne et leur passé médiéval, les Mauges comme terre d'entreprises, et les mégalithes
- Faire de l'espace rural un milieu vivant d'abord en privilégiant les activités agricoles par une limitation stricte des usages, ensuite en préservant la trame verte et bleue particulièrement riche dans le bocage et les vallées de la Sèvre, La Moine et la Sanguèze, véritables réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Pour mettre en œuvre cet ambitieux programme, la collectivité a mobilisé tous les outils que le code de l'urbanisme mettait à sa disposition ; On citera notamment :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui, au nombre de 90, sont le moyen le plus approprié pour encadrer efficacement l'habitat de demain. Ce PLU se distingue par l'importance du nombre d'OAP dans l'enveloppe urbaine (62) afin de répondre aux enjeux du renouvellement urbain et de la re-densification. Les contraintes et obligations qu'elles génèrent ont été l'occasion d'une très forte mobilisation des administrés lors de cette enquête, comme on le verra dans la suite de ce procès-verbal.

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

Ville	Nombre d'OAP	Nombre OAP en Densité (D) Renouvellement Urbain (RU)	Nombre OAP en Extension urbaine	Logements dont logts sociaux	Densité
Saint Macaire	26	18	8	797/135	24,25
Saint-André	10	5	5	403/33	25,04
Saint-Germain	10	6	4	300/38	20,86
Montfaucon-Montigné	4	*	4*	201/30	18,47
Le Longeron	8	6	2	126/27	18,42
Torfou	5	4	1	154/18	18,51
Tillières	4	3	1	72/7	15,75
Saint Crespin	7	6	1	79/9	17,98
La Renaudière	7	6	1	52/4	17,45
Roussay	9	8*	1*	88/4	16,99
Totaux	90	62	28	2272/309	
ACTIPOLE (ST André)	Activités économiques				
Val de Moine (St Germain)					
Torfou					
Fonctionnalité du Bocage					
Dynamisation de l'économie					
Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets					
Risque radon					

- **Le règlement sous deux formes : graphique et écrit**

Le tableau ci-après montre l'évolution par type de zones entre les PLU des 10 communes historiques et le projet de PLU'S

Zonages PLU	Zonages PLU historiques Superficie en ha	Zonages projet de PLU'S Superficie en ha	évolution
Zones urbaines U	1265 ha	1246 ha	➤ 19 ha

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine			
dont habitat	931 ha	889 ha	➤ 43 ha
dont équipements et loisirs	77 ha	88 ha	+ 11 ha
dont activités	257 ha	270 ha	+ 13 ha
Zones à urbaniser AU	422 ha	177 ha	➤ 245 ha
dont habitat	238 ha	87 ha	➤ 151 ha
dont équipements et loisirs	38 ha	11 ha	➤ 27 ha
dont activités	145 ha	79 ha	➤ 66 ha
Zones agricoles A	16 188 ha	16 228 ha	+ 40 ha
dont STECAL Ah	18 ha	21 ha	+ 3 ha
Zones naturelles N	3632 ha	3848 ha	+ 216 ha
dont zones N strictes	3270 ha	3745 ha	+ 475 ha
dont STECAL activités	112 ha	98 ha	➤ 14 ha
dont STECAL loisirs	0 ha	5 ha	+ 5 ha
dont divers	250 ha	0 ha	➤ 250 ha

Le règlement écrit présenté selon la nouvelle architecture a été conçu dans un souci de simplification de la règle. Est annexé au règlement un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination

- **Les emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme permises par le code de l'urbanisme**

Les emplacements réservés sont au nombre de 152 et permettent de geler la constructibilité des terrains concernés pour permettre la réalisation principalement d'infrastructures de mobilités (voirie, liaisons douces), d'espaces publics et d'équipements divers.

Les espaces boisés classés (EBC), les outils de préservation du patrimoine naturel ou bâti, du bocage, des parcs et jardins ont également été mobilisés pour mieux répondre aux objectifs de protection et de valorisation des éléments remarquables du territoire ou d'intérêt patrimonial.

A-4 Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Colonne de Torfou

La Colonne de Torfou érigée sous la Restauration (1826) pour commémorer la victoire de l'armée catholique et royale sur les armées républicaines lors de **la bataille de Torfou** (18 septembre 1793), a été inscrite comme Monument Historique en 2012. A ce titre, elle génère un périmètre de protection de 500 m.

Pour éviter le caractère arbitraire de ces 500 m, la commune de Sèvremoine, en accord et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, a eu recours au nouvel outil créé par la loi de juillet 2016, « *le Périmètre Délimité des Abords* », permettant ainsi de mieux prendre en compte les enjeux locaux et la réalité du terrain.

Lorsque la création de ce type d'outil est concomitante à l'élaboration d'un PLU, le 3^{ème} alinéa de l'article L621-31 du code du Patrimoine prévoit que les deux procédures font l'objet d'une enquête publique unique.

A-5 Le zonage des eaux usées

Le projet de PLU's de la commune nouvelle de Sèvremoine prévoit pour les dix années à venir, la construction d'environ 2100 logements, ainsi que le développement des trois principales zones d'activités. La population de 25 572 habitants (INSEE 2015) pourrait ainsi atteindre 32 000 habitants en 2030. En parallèle de l'élaboration du PLU's cette perspective d'évolution du nombre de logements nécessite la mise en cohérence du zonage d'assainissement des eaux usées. Celui-ci déterminera les techniques retenues pour chaque secteur urbanisé et ses conséquences éventuelles sur les moyens de traitement

La commune nouvelle de Sèvremoine a fait réaliser un état des lieux complet et a confié les études correspondantes à la société Setec Hydratec qui a établi un rapport sur le zonage d'assainissement des eaux usées visant à définir les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux de l'assainissement non collectif.

Une analyse a également été conduite sur la capacité épuratoire des stations de traitement, mis en perspective avec les futurs programmes de logements à l'horizon du PLU'S.

De cette analyse il ressort que 6 stations d'épuration sur 9 sont suffisamment dimensionnées pour permettre les raccordements envisagés, alors que, pour les 3 autres, il est nécessaire de prévoir des extensions ou la création de nouvelles STEP avant tout nouveau projet d'urbanisation.

A-6 Le zonage des eaux pluviales

L'élaboration du PLU's de Sèvremoine par ses nombreux projets d'aménagement sur l'ensemble du territoire entraîne en parallèle la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui relève de l'article R 122-17 du Code de l'Environnement.

Cette révision s'appuie sur l'étude de diagnostic et le schéma directeur des eaux pluviales qui ont vocation à qualifier le fonctionnement hydraulique du réseau et à définir les orientations d'aménagement à réaliser sur le réseau pluvial existant.

Sur la base des données de population, des capacités d'urbanisation prévues par le PLU pour chaque type de zones, et à partir des relevés de terrain effectués et de différentes caractéristiques de pluies, une modélisation du fonctionnement des 161 km de réseaux existants a permis de prédire leurs comportements.

Le zonage des eaux pluviales doit tenir compte des perspectives de développement urbain et fixe des coefficients d'imperméabilisation selon les secteurs à urbaniser ou à densifier. Il permet de proposer des zones où il serait nécessaire de prévoir des installations spécifiques

pour la gestion des eaux et de mieux gérer le survolume généré par les nouvelles surfaces imperméabilisées.

On voit donc le lien très étroit du PLU avec cette étude dont les résultats seront annexés au PLU.

A-7 Synthèse des avis exprimés par les PPA

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des PPA et PPC qui ont été consultées et ont répondu : 25 personnes publiques se sont vu notifier le dossier et 14 seulement ont émis un avis. Tous sont favorables mais 8 d'entre elles ont formulé des réserves ou observations. En outre la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a exprimé un avis sur l'évaluation environnementale et la CDPENAF a été également consultée.

Autorités et commissions spécifiques	Dossier notifié le	Réponse le	Type d'avis (favorable, favorable avec réserve, défavorable)
MRAe (Autorité environnementale)	07/11/2018	07/02/2019	Avis sur l'évaluation environnementale
CDPENAF	06/11/2018	18/01/2019	Avis favorables avec ou sans réserve selon les points
Personnes Publiques Associées	Dossier notifié le	Réponse le	Type d'avis (favorable, favorable avec réserve, défavorable)
Etat – DDT	5/11/2018	01/02/2019	Favorable sous réserve
Agence Régionale de Santé	5/11/2018	11/01/2019	Favorable sous réserve
DREAL Pays de la Loire	5/11/2018	/	/
DRAC Pays de la Loire (UDAP)	7/11/2018	08/01/2019	Observations transmises à la DDT
Conseil Régional des Pays de la Loire	6/11/2018	19/11/2018	Favorable
Conseil Départemental de Maine et Loire	29/10/2018	10/01/2019	Favorable sous réserve
Mauges Communauté (EPCI, PLH et SCoT)	25/10/2018	25/01/2019	Favorable avec observations
Chambre d'Agriculture de Maine et Loire	8/11/2018	07/02/2019	Favorable sous réserve
Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine et Loire	6/11/2018	04/02/2019	Favorable avec observations
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Maine et Loire	6/11/2018	08/01/2019	Favorable
Institut National de l'Origine et de la Qualité	12/11/2018	11/02/2019	Favorable avec observations

Syndicat mixte du SCoT et du Pays du vignoble nantais	6/11/2018	9/01/2019	Favorable
Communauté de communes du Pays de Mortagne	6/11/2018	18/01/2019	Favorable
Commune de Montrevault-sur-Evre	6/11/2018	31/01/2018	Favorable
Agglomération du Bocage Bressuirais	7/11/2018	25/01/2019	Favorable

A-8 La concertation préalable

Par délibération du 19 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU, la Communauté de Communes Moine et Sèvre, devenu le 15 décembre 2015 la commune nouvelle Sèvremoine définissait les objectifs et les modalités de la concertation qui sont rappelés ci-après :

Objectifs de la concertation

- Informer la population de l'état d'avancement du projet tout au long de la démarche
- Permettre l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs et des habitants
- Permettre et recueillir l'expression des idées et des points de vue

Modalités de la concertation

- Informations régulières dans le magazine intercommunal et dans les bulletins municipaux
- Informations régulières par voie de presse
- Organisation de réunions publiques par zone de travail (sur chacun des trois quartiers) après le débat en Conseil Municipal sur le PADD et avant l'arrêt de l'ensemble du projet par le Conseil Municipal.
- Informations et supports sur le site Internet de la Communauté de Communes tout au long de la procédure, ainsi que sur les sites Internet communaux lorsqu'ils existent.
- Exposition itinérante dans les zones de travail à l'occasion du débat sur le PADD.
- Registres mis à disposition de la population à la Communauté de Communes et dans les communes

Dès 2014, la Communauté de Communes Moine et Sèvre avait permis aux habitants de s'exprimer sur le projet de PLU sur des registres mis à disposition.

Parallèlement, la collectivité a engagé une démarche « Bimby » pour sensibiliser sa population aux principes de la densification du tissu urbain.

Après une phase de reprise des études à l'occasion de la création de la commune nouvelle, les années 2017 et 2018 seront particulièrement actives en matière de concertation avec :

- une veillée urbaine le 3 Avril 2017 à Saint Macaire en Mauges réunissant une cinquantaine de personnes.
- des ateliers participatifs le 26 juin 2017 sur le projet de rénovation urbaine du centre-bourg de Saint-André de la Marche / Quartier Saint Paul – Jeanne d'Arc qui réuniront une trentaine de personnes
- des réunions publiques de présentation :
 - des axes du PADD en septembre 2017 dans une commune de chacune des 3 polarités (Saint Macaire, Montfaucon, Le Longeron) réunissant environ 130 personnes

- des zonages, du règlement et des OAP en janvier et février 2018 réunissant là aussi le même nombre de personnes
- une exposition itinérante qui se déplacera au cours de l'année 2017 dans toutes les communes déléguées en mairies ou dans les bibliothèques.

Parallèlement plusieurs lettres d'information ont été éditées et distribuées à la population, une cinquantaine d'articles sont parus dans les journaux locaux et le magazine communal alors que le site internet informait régulièrement de l'actualité de PLU.

B – L'ENQUÊTE ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

B-1 L'organisation et le déroulement de l'enquête

A la suite de l'arrêt de projet pris par délibération du conseil municipal en date du 04 septembre 2018, Monsieur le Maire de Sèvremoine a saisi le Tribunal administratif de Nantes par courrier du 21 janvier 2019, en vue de la désignation d'une commission d'enquête pour conduire l'enquête publique. Ce dernier, par décision n°E19000016/44 en date du 24 janvier 2019, a confié la mission à la commission composée de :

- Monsieur Jean-Yves HERVÉ, Président
- Monsieur Raymond LEFÈVRE et Monsieur Louis-Marie MUEL, membres.

En cas d'empêchement du Président, Monsieur Lefèvre aurait été amené à le suppléer.

L'équipe de projet de SÈVREMOINE, composée de :

- Monsieur Jean-Louis MARTIN, Adjoint au maire de Sèvremoine et en charge de l'Urbanisme et maire de la commune déléguée de Roussay,
- Madame Isabelle LELANDAIS-Laurent, Directrice de l'Aménagement urbain et de la Planification,
- Madame Violette VANWALLEGHEM, Chargée de l'Habitat et de la Planification, a présenté le dossier à la commission d'enquête au cours d'une réunion qui s'est tenue le mardi 05 février 2019 à Roussay. Ce même jour, ont été définies les modalités d'organisation et la planification de l'opération.

Le Maire de Sèvremoine a pris l'arrêté municipal ARR-U-2019-70-SE le 25 février 2019, précisant l'ensemble de ces dispositions.

Après la visite du territoire intervenue le vendredi 08 mars 2019, l'enquête publique s'est donc déroulée du mercredi 20 mars 2019 au mardi 23 avril 2019, soit durant 35 jours consécutifs. La commission a tenu 17 permanences au total dans les 10 communes déléguées.

La publicité de l'enquête s'est effectuée par les supports et canaux de communication habituels (annonces légales, affichage, journal municipal). A ces dispositifs, il convient d'ajouter que la commune de Sèvremoine a réalisé des documents pédagogiques (présentation du PLU'S, rôle de la commission d'enquête, principes d'une OAP...) largement distribués à la population.

La population pouvait rencontrer les commissaires enquêteurs au cours de leurs permanences et déposer ses observations relatives aux projets sur les registres mis à disposition dans toutes les mairies des communes déléguées (inscriptions aux registres ou courriers) ainsi qu'à une adresse courriel « enquetepubliquesevremoine.fr ».

A ce stade, la commission d'enquête souligne les efforts importants déployés par la commune en matière d'information et de communication sur le projet sur l'enquête publique. Elle précise également que les moyens matériels mis en œuvre dans les mairies et l'implication du personnel ont été pleinement satisfaisants. Enfin, elle tient à remercier tout particulièrement l'ensemble des équipes-projets (élus et cadres territoriaux) pour leur disponibilité, leur réactivité et leur souci de faciliter le bon déroulement de l'enquête.

B-2 Commentaires sur le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête était complexe et volumineux mais néanmoins clair et structuré comme le souligne la MRAe dans son avis. La commission relève que les documents relatifs aux zonages des eaux pluviales et eaux usées n'ont cependant pas été du même niveau de qualité que ceux relatifs au PLU'S.

En ce qui concerne ce dernier dossier, elle fait remarquer que les éléments cartographiques (plans de zonage et atlas) manquaient cruellement de repères (noms de rues, lieux-dits, directions, périmètre des OAP...).

Ces carences n'ont pas facilité la tâche des personnes venues consulter les dossiers et elles ont fait perdre du temps aux membres de la commission pour la localisation des parcelles. Les plans et cartes ont été les documents les plus consultés au cours des permanences et on ne peut que regretter ces insuffisances.

B-3 Participation du public et climat de l'enquête

Les projets de PLU sont généralement mobilisateurs lors de l'enquête publique car il s'agit dans bien des cas de concilier l'intérêt général d'une collectivité et les intérêts particuliers des habitants. Les propriétaires notamment sont soucieux du devenir de leurs biens et de leurs parcelles.

Le PLU'S de Sèvremoine n'a pas dérogé à cette règle et la participation à l'enquête peut être jugée satisfaisante : environ 270 observations déposées, plus de 500 visiteurs aux permanences des commissaires enquêteurs. Celles-ci ont été, de très nombreuses fois, prolongées de plus d'une heure pour permettre les échanges souhaités par les habitants. Le projet du PLU'S a concentré l'essentiel des questions posées et des observations déposées.

Le public dans sa grande majorité et non sans une certaine inquiétude, s'est trouvé confronté, de manière très concrète dans le domaine de l'habitat notamment, à de nouveaux concepts en matière d'urbanisme : densification, limitation de l'étalement urbain, opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Malgré toutes les informations et la communication dispensées en amont de l'enquête par le maître d'ouvrage, on ne peut pas dire que le public rencontré adhère culturellement aux nouvelles dispositions qui se veulent plus contraignantes. La commission d'enquête a donc dû s'employer, à chaque permanence, à faire de la pédagogie sur la mise en œuvre des outils encadrant le développement urbain tout en mesurant les limites.

Ainsi, dans un certain nombre de cas d'OAP et de demandes de changements de zonage, les périmètres, voire leur opportunité, ont été fortement contestés.

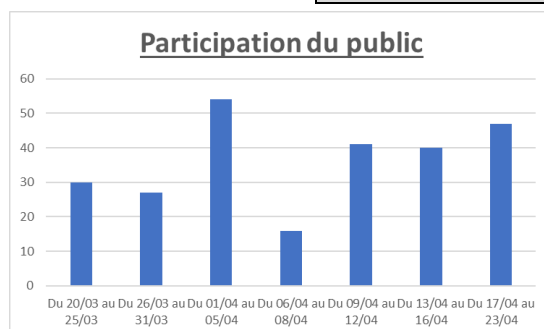
A l'issue de la consultation publique, il est attendu et espéré que des modifications nombreuses mais ne remettant pas en cause l'économie générale du projet soient apportées au document final du PLU'S, afin de ne pas remettre en cause le format et la tranquillité de certains secteurs d'habitation, de pas démanteler ni dévaloriser des propriétés parfois modestes.

Cependant, malgré les nombreuses contestations et les états de frustrations manifestes, les comportements des visiteurs sont restés très courtois et respectueux des membres de la commission d'enquête. Cette dernière, consciente des questionnements soulevés par le public, a régulièrement informé le maître d'ouvrage du déroulement de la procédure et exposé les situations les plus préoccupantes.

B-4 Le bilan de l'enquête

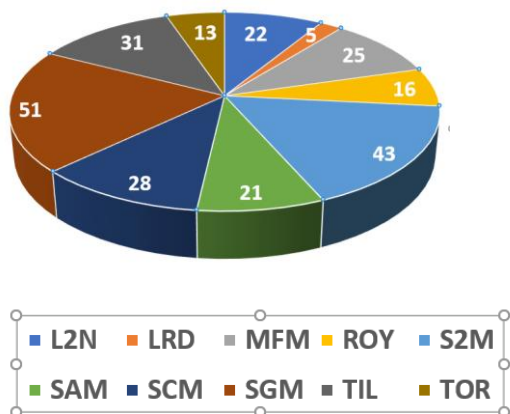
L'enquête s'est terminée dans les délais prévus, le mardi 23 avril à 17h00, la commission ayant tenu sa dernière permanence de 14h à 17h, à l'Hôtel de Ville de Saint Macaire en Mauges. L'enquête publique qui s'est déroulée sur une durée de 35 jours a connu une forte mobilisation de la population de Sèvremoine, plus particulièrement lors de ses 17 permanences tenues dans les 10 communes déléguées, et qui ont toutes connues une très forte affluence.

Communes		Obs	Pièces annexées
Le Longeron	L2N	22	38
La Renaudière	LRD	5	60
Montfaucon-Montigné	MFM	25	63
Roussay	ROY	16	10
St Macaire en Mauges	S2M	43	70
St André de la Marche	SAM	21	41
St Crespin sur Moine	SCM	28	18
St Germain sur Moine	SGM	51	33
Tillières	TIL	31	59
Torfou	TOR	13	44
Total		255	436



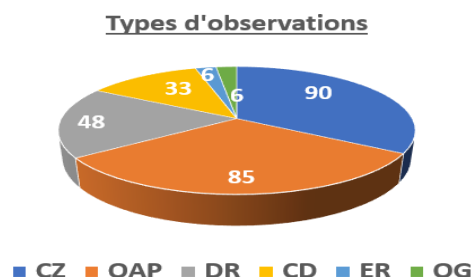
Le PLU'S a recueilli la quasi-totalité des observations. Elles sont au nombre de 255 au total. Leur répartition par commune déléguée est présentée dans les tableaux ci-après. On peut remarquer assez logiquement que ce sont les polarités qui ont réuni le plus grand nombre d'observations.

Répartition par communes



Un thème a été codifié pour chaque observation :

Changement zonage	CZ	90
Orientation Aménagement Programmation,	OAP	85
Demande renseignement	DR	48
Changement destination	CD	33
Emplacement réservé	ER	6
Observation générale	OG	6
	TOTAL	268



Les demandes de changement de zonage et les remises en cause des périmètres des OAP ont focalisé la majorité des observations. Toutes ces observations sont analysées par thème au chapitre C ci-après et analysées individuellement au chapitre D.

La commission a pu constater que la publicité et la communication faites autour de l'enquête ont été particulièrement efficaces, compte-tenu de la très forte mobilisation du public. Au total, c'est environ 500 personnes que la commission a rencontrées

C - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

C.1 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

➤ **Les OAP du PLU'S de Sèvremoine : l'outil par excellence de reconquête du tissu urbain dans le cadre d'une démarche volontariste et ambitieuse**

C'est au nombre de 90 que l'on recense les OAP dédiées à l'habitat sur la commune nouvelle. Du jamais vu pour une collectivité de cette taille. Ce phénomène illustre bien le succès que cet outil rencontre depuis quelque temps et qui est très largement plébiscité par les auteurs de PLU/PLUi, notamment depuis que le rôle des OAP a été conforté par les lois Grenelle (ENE) de 2010 et surtout ALUR en 2014 ; et plus récemment encore, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 en ont fait le principal outil d'aménagement du PLU.

Pour répondre efficacement aux objectifs assignés par ces textes, notamment la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain et la re densification du tissu urbain, 62 de ces 90 OAP sectorielles de Sèvremoine sont très majoritairement situées en zone urbaine U. Ainsi, elle témoigne de l'effort important que Sèvremoine entend consacrer à ces politiques et répondre aux objectifs du législateur et aux exigences du SCOT des Mauges qui demande que 30% minimum des logements à construire dans la prochaine décennie soient réservés à l'enveloppe urbaine. Il convient de saluer cette ambition de la collectivité nouvelle de vouloir mettre en œuvre un urbanisme différent en rupture avec le modèle des décennies passées.

➤ **Une forte mobilisation de la population de Sèvremoine, non pas contre l'outil lui-même, mais contre la méthode de délimitation**

L'enveloppe urbaine étant le territoire de prédilection des OAP, on comprendra pourquoi elles ont focalisé l'attention des citoyens. Ils sont plus d'une centaine à être venu exprimer leur point de vue individuellement ou en collectifs, totalisant 85 observations déposées soit sur les registres soit par courrier ou courriel. Sur les 62 OAP urbaines, une quarantaine est concernée.

Les principaux reproches formulés portent sur la délimitation, et non pas systématiquement sur le principe de densification qui semble globalement assez bien compris. Cette délimitation est apparue dans beaucoup de cas d'OAP dite « *chausse-pied* », non seulement comme une atteinte à la propriété privée, mais comme une remise en cause dans le futur de la vie privée des riverains puisqu'ils se voyaient privés de leurs jardins potagers ou de leurs jardins d'agrément. En outre, certains d'entre eux ont exprimé au cours des permanences, leur grande inquiétude sur la dévalorisation de leur bien qu'un tel dispositif pourrait générer.

Malgré la pédagogie dont les commissaires enquêteurs ont dû faire preuve pour expliquer qu'une OAP ne signifiait pas une expropriation, l'inquiétude légitime des riverains n'a pu

être levée et plusieurs d'entre eux sont revenus à la permanence suivante pour s'assurer que leurs remarques étaient bien prises en compte.

➤ **La commission d'enquête procède à une analyse exhaustive de l'ensemble des OAP**

Un certain nombre de cas d'OAP exposés par des riverains ont interpellé la commission d'enquête et lui ont fait comprendre l'inquiétude, voire l'angoisse ressentie par certains. C'est pourquoi, face à ce constat, elle a décidé de procéder à une analyse des 90 OAP, de formuler un avis sur chacune d'elles et de profiter du Procès-Verbal de Synthèse prévu par la procédure pour instaurer un dialogue avec la collectivité.

Cette analyse s'est voulue la plus objective possible, la commission gardant bien en mémoire la finalité du PLU's, les objectifs de re densification affichés dans le PADD mais en intégrant une dimension humaine de prise en compte des préoccupations des riverains. En un mot, la recherche de l'intérêt général tout en ménageant les intérêts des particuliers.

Le Procès-Verbal de synthèse annexé dans son intégralité au rapport de la commission d'enquête, classe les OAP en 4 catégories avec un code couleur, graduant les difficultés posées et formule un avis provisoire pour chacune d'elles. Elle pose également un certain nombre de questions à la collectivité.

La classification sur laquelle la commune de Sèvremoine était invitée à se prononcer est la suivante :

- 2 OAP pour lesquelles la commission demande l'abandon (rouge)
- 7 OAP dont la redéfinition en profondeur s'impose, notamment sur le périmètre et le contenu (orange)
- 37 OAP dont la commission demande un ajustement du périmètre (bleu clair)
- 44 qui ne posent aucune difficulté

➤ **La réponse de la collectivité**

Dans son mémoire en réponse, la commune de Sèvremoine a répondu à chacune des observations et des questions posées par la commission après avoir eu une réunion d'échange avec elle au cours de laquelle toutes les problématiques soulevées ont été mises à plat ;

Il ressort de ce dialogue les éléments suivants :

- Sur les deux OAP pour laquelle la commission avait demandé la suppression, l'une est abandonnée (Le Longeron), l'autre (Beau Soleil à St Macaire), est maintenue avec complément d'écriture garantissant la pérennité de l'activité
- Sur les 7 OAP nécessitant une redéfinition en profondeur du périmètre et du contenu, la collectivité a suivi l'avis de la commission sur 5 d'entre-elles
- Sur les 37 OAP sur lesquelles il était demandé un ajustement de périmètre, la collectivité a suivi l'avis de la commission pour 18 d'entre elles
- En outre, au cours de la remise du mémoire en réponse, il est apparu opportun à la commission de supprimer l'OAP « Le Moulin » sur la commune de Roussay, compte-tenu de son impact sur les riverains.

Ces chiffres montrent de manière significative, l'effort important fourni par la commune de Sèvremoine pour tenir compte des remarques de sa population et des avis de la commission.

La commission a toutefois souhaité maintenir son avis pouvant aller à l'encontre de celui de la collectivité dans une quinzaine d'OAP.

Les tableaux par commune déléguée ci-après restituent les échanges entre la commission et la commune (PVS + Mémoire en réponse) et présente les conclusions de la commission. Les OAP sur lesquelles un désaccord subsiste ou pour lesquelles la commission a demandé au maître d'ouvrage de revoir sa position sont marquées d'un liseré rouge dans la colonne de droite des tableaux

➤ Les demandes de la commission

Elles sont au nombre de 4 :

- **La nécessité de renforcer la concertation avec les riverains :** comme cela a été souligné à plusieurs reprises dans le rapport, la commune a déployé d'importants dispositifs pour garantir une information et assurer une bonne communication. Mais l'enquête a révélé des lacunes dans la concertation avec les riverains concernés par les OAP, surtout celles portant sur des jardins des particuliers. La commission a d'ailleurs posé comme condition au maintien de certaines OAP, la reprise d'un dialogue avec les propriétaires.
- **Un assouplissement du mode opératoire:** La commission invite également la collectivité de Sèvremoine à réfléchir à un assouplissement de la programmation, des modes opératoires et du dispositif prescriptif des OAP, qui, s'ils sont trop rigides, risquent d'être contre-productifs : à titre d'exemple, une OAP qui impose une opération d'ensemble de 6 ou 8 logements alors que les propriétaires seraient prêts à en réaliser 4 (cas notamment de l'OAP de l'Europe à St Macaire) ; Pourquoi ne pas permettre une urbanisation au fil de l'eau pour certaines OAP ? La commune en a évoqué le principe lors de ses échanges avec la commission et a confirmé dans son mémoire en réponse l'opportunité d'instaurer une « *une optimisation progressive du site, dans le respect des principes de l'OAP à chaque nouvelle étape de mise en œuvre* ».
- **Une recherche de terrain de substitution :** Les membres de la commission sont conscients qu'une nouvelle délimitation de 40 OAP n'est pas sans conséquence sur la capacité de l'enveloppe urbaine à accueillir la programmation de logements prévus par le PADD et le SCOT. Si le coefficient de dureté foncière s'avère être dépassé, elle invite alors la collectivité à compléter ses investigations pour définir de nouvelles OAP sur d'autres parcelles dont la configuration est mieux adaptée pour recevoir une opération d'ensemble : un certain nombre de parcelles classées en zone U ont été repérées par les commissaires enquêteurs lors de leurs déplacements et analyses notamment sur les communes du Longeron, de Roussay, de St Macaire, de St Germain etc...
- **Une hiérarchisation des OAP pour une meilleure lisibilité :**
La commission a bien noté la réponse que la collectivité a apporté dans son mémoire en réponse concernant le rôle de la collectivité ou le rôle des particuliers dans le mode opératoire des OAP, en insistant bien sur l'initiative et la volonté des propriétaires des

parcelles comprises dans une OAP. Elle propose d'insérer dans le préambule des OAP, un complément reprenant les explications qu'elle a fournies dans son mémoire.

La commission considère cette proposition comme intéressante mais non-suffisante. Elle pense qu'il serait opportun d'établir une certaine hiérarchie des OAP en ciblant les secteurs sur lesquels elle envisage à court, moyen ou long terme, d'être interventionniste, là où la collectivité assure la maîtrise du foncier ou par exercice du droit du préemption dans un premier temps et assurer la maîtrise d'ouvrage ou la confier à un opérateur dans un second temps. Cette mesure serait de nature à apaiser les inquiétudes de nombreux habitants. La commission a bien noté la proposition de la collectivité faite dans son mémoire en réponse (réponse au thème 5 Cf ci-après) mais elle souhaite que ces éléments soient intégrés dans le document de PLU opposable.

Par ailleurs la commission a relevé quelques anomalies qu'elle a mentionné dans le tableau ci-dessous au fil du texte comme par exemple sur certaines zones 1AUha, une absence d'OAP, ou la présence de pseudos OAP sur des zones 2AUh sans schéma d'organisation. On peut s'interroger sur l'utilité d'OAP en zone 2AU non ouvertes à l'urbanisation.

Nombre d'observations : 85

Numéros des observations OAP

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme traitant du périmètre ou du contenu des OAP. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N1, L2N2, L2N3, L2N5, L2N6, L2N9, L2N14, L2N15, L2N17, L2N18,L2N-CO20, L2N-M21, L2N-CO22, LRD1, LRD3, MFM13, MFM16, MFM30,ROY1, ROY4, ROY6, ROY8, ROY-M12, ROY-CO13, ROY-CO14, ROY15, S2M1, S2M2, S2M3, S2M4, S2M5, S2M7, S2M8, S2M9, S2M10, S2M11, S2M12, S2M13, S2M14, S2M16, S2M22, S2M24, S2M26, S2M27, S2M29, S2M31, S2M32, S2M33, S2M34, S2M-Actipole37, S2M-CO38, S2M-CO39, S2M-M40, S2M-M41, S2M-CO43, SAM2, SAM4, SAM6, SAM8, SAM9, SAM12, SAM13, SAM14, SAM16, SAM-M17,SAM-CO20, SCM9, SCM22, SGM4, SGM5, SGM7, SGM12, SGM14, SGM16, SGM24, SGM27, SGM38, TIL17, TIL-M22, TIL-M28, TIL30, TIL31, TOR5, TOR9.

✓ **Le Longeron**

OAP	Nb obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions Commission d'enquête
La Périnière 7 800 m2 15lgs/d19	0	Cette opération est destinée à recréer en plein cœur du bourg un quartier dense bénéficiant de la proximité des services et de l'EHPAD <i>La commission n'a pas d'observations particulières</i>	RAS	RAS
L'Arceau 1300 m2 4lgs /d30	0	Cette OAP, classée en zone Ubb, s'inscrit dans la continuité de l'OAP la Périnière.	Cette OAP vient conforter le centre du Longeron, dans la continuité du tissu urbain	

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		La commission n'a pas d'observation particulière mais s'interroge toutefois sur la disparition d'une importante zone de jardins ?	ancien. Elle participe ainsi à une transition qualitative entre les secteurs de lotissements et le centre ancien. Elle relèvera nécessairement d'une initiative privée. Pour information : il est prévu, dans le projet d'EHPAD en cours de reconstruction et face à cette OAP, de rendre accessible à la population les espaces verts de l'EHPAD. Par ailleurs, la collectivité est propriétaire d'un certain nombre de terrains dans le bourg du Longeron, ce qui laisse la création de nouveaux jardins partagés tout à fait envisageable.	La commission prend acte que la collectivité prévoit la création de nouveaux jardins partagés
La Périnière Nord 1700 m2 4lgts/d24	3 dont un collectif de 10 riverains	Cette OAP dite « <i>chausse-pied</i> » rencontre une forte opposition des riverains directement concernés. Elle ampute de manière drastique toutes les propriétés riveraines de leurs jardins d'agrément ou potager, pour un gain de logements malgré tout limité. La commission demande la suppression de cette OAP	Sèvremoine confirme la suppression de cette OAP.	La commission prend acte de la décision de la collectivité de suivre son avis
Les Bauches 7 900 M2 14lgts/d18	3	Les terrains concernés par cette OAP présentent les conditions favorables pour une densification. Toutefois 2 riverains contestent le désenclavement par des liaisons douces inappropriées et un propriétaire souhaite pouvoir construire 4 logements dans le respect de la densité. La commission réaffirme l'intérêt d'une telle opération mais demande un réexamen des conditions de désenclavement et des modalités de mise œuvre.	Sèvremoine propose la suppression du principe de liaison douce vers l'ouest (OAP), et par conséquent de l'ER 2 (zonage)	La commission prend acte de la décision de la collectivité de suivre son avis
La Marzelle 5700 m2 10lgts/d17	0	Il s'agit d'une re densification d'une importante dent creuse. La commission souhaiterait connaître les raisons pour lesquelles la parcelle 199 n'a pas été intégrée dans l'OAP	Parcelle utilisée pour des festivités communales : pas de mise en place de nouvelle OAP.	La commission prend acte de la réponse de la collectivité
Le Coteau des Prairies 29 700 m2 51lgts/d17	4	Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La demande d'extension sur la parcelle 649 n'apparaît pas justifiée. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb	Sèvremoine s'engage à associer les riverains à la réflexion dans la mise en œuvre de cette OAP	La commission prend acte de la décision de la collectivité de suivre son avis

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		<i>mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest.</i>		
Rue de la Chapelle 5 200 m2 10lgts/d19	0	Réserve foncière de long terme occupée par des jardins, classée en 2AUhb La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS
La Toucharette 9 100 m2 18mgts/d20	0	Réserve foncière de long terme classée en 2AUhb, elle ferme naturellement l'enveloppe urbaine. La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS

✓ La Renaudière

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions commission d'enquête
Le Stade 3 500 m2 4lgts/d16	0	Bien que cette OAP ne fasse l'objet d'aucune observation, la commission a besoin de savoir si cette OAP est le résultat d'une concertation avec les riverains concernés. La commission attend des réponses aux questions posées ci-dessus	Cette OAP n'a pas fait l'objet d'un échange particulier avec les riverains. Par contre, elle a fait l'objet de nombreuses discussions lors des rencontres avec les élus, et a ainsi évolué dans le sens présenté. Cette OAP permet une valorisation des parcelles en fonction de la volonté des propriétaires, tout en garantissant une organisation la plus optimale en termes d'accès (éviter les multiplications d'accès sur la rue du Stade).	La commission prend acte de la réponse de la collectivité et souhaite qu'une information des riverains soit faite
Le Pont Germillon 1600 m2 4lgts/d26	0	Densification de parcelles classées Ubb, desservies par des rues existantes, La commission n'a pas d'observations particulière	RAS	RAS
Dolmen 1 700 m2 2lgts/d18	0	Densification de parcelles classées Ubb, desservies par des rues existantes. La sortie de ces parcelles sur la RD 147 garantit-elle une visibilité satisfaisante ? La commission n'a pas d'autres observations particulière	Cette OAP ne prévoit que 2 logements, ce qui ne provoque pas un problème de sécurité en particulier. La sortie des deux logements sera en outre étudiée lors de l'instruction des permis de construire. Des prescriptions pourront alors être émises	La commission prend acte de la réponse de la collectivité
Riverette 9 500 m2	0	Cette OAP d'extension urbaine classée en 1AUhb complète bien la couture de l'enveloppe urbaine.	Cette OAP n'a pas fait l'objet d'un échange particulier avec les riverains.	Compte-tenu qu'il n'y a pas eu

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

9lgts/d16		<p>Toutefois sa délimitation Sud qui coupe des jardins en arrière des maisons a-t-elle été concertée avec les riverains ? De plus, le désenclavement prévu par trois antennes classées en zone 1AU n'aurait-il pas dû être inscrit en emplacements réservés ?</p> <p>La commission souhaite avoir des réponses aux questions posées ci-dessus</p>	<p>Son périmètre intègre des jardins privatifs pour préserver une cohérence urbaine de l'ensemble : en particulier, il y a besoin d'une certaine profondeur pour créer de nouveaux logements.</p> <p>Sèvremoine propose de ne pas mettre en place d'emplacements réservés à ce stade, considérant que le zonage 1AUhb et les OAP indiquent bien les principes et la logique d'ensemble.</p>	<p>d'échanges préalables, la commission souhaite qu'une concertation avec les riverains propriétaires de jardins soit engagée avant l'opposabilité de cette OAP</p>
Bordage 4 700 m2 8lgts/d17	2	<p>Les observations remettent en question la liaison douce qui traverse l'OAP à partir de la rue de la Chevalerie</p> <p>La commission interroge la collectivité sur la réelle utilité de cette liaison douce, compte-tenu de la faible importance de cette OAP ?</p>	<p>La Liaison douce permet aux enfants de ce futur quartier et des quartiers au-delà de se rendre à l'école située rue de la Chevalerie, face à cette OAP.</p> <p>Pour information : la liaison douce inscrite dans l'OAP ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé dans le zonage : son emprise est donc souple, et sa mise en œuvre dépendra nécessairement des échanges avec les propriétaires.</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la collectivité mais estime que cette liaison douce n'est pas indispensable, compte-tenu des faibles distances à parcourir et du trafic local.</p>
Epinette 11 600 m2 20lgts/d17	0	<p>Principale réserve foncière de la commune déléguée, cette OAP classée en zone 1AUhb inclus curieusement d'anciens bâtiments agricoles recensés dans l'inventaire annexé au règlement comme pouvant changer de destination.</p> <p>La commission attire l'attention de la collectivité sur ce point particulier qui ne remet pas en cause le principe de l'OAP.</p>	<p>Sèvremoine confirme la suppression du bâtiment identifié comme pouvant changer de destination (sur le zonage et dans l'inventaire annexé au Règlement écrit), puisque le zonage 1AUhb permet de fait cette évolution.</p>	<p>La commission prend acte de la décision de la collectivité de suivre son avis</p>
Bel air haut 2 700 m2 5lgts/d18	0	<p>Occupée par un garage automobile, cette unique parcelle fait l'objet d'une OAP. Cette activité envisage-t-elle une cessation d'activité ou un transfert ?</p> <p>Si la réponse à cette question est oui, la commission n'a pas d'observation particulière</p> <p>Si la réponse est non, alors quel est l'intérêt d'un tel classement qui peut être déstabilisateur.</p>	<p>Sèvremoine précise que le propriétaire de ce garage a mis son bien en vente à plusieurs reprises.</p>	<p>Compte-tenu de la réponse apportée, la commission est favorable au maintien de l'OAP</p>

✓ Montfaucon/Montigné

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions commission d'enquête
Les Grands jardins 37 400 m2 72lgts/d19	1	Cette OAP classée 1AUha constitue la principale zone de développement urbain en extension mais assurant une bonne greffe sur le tissu urbain existant. Elle représente un bon potentiel mais sa délimitation sud devrait être plus respectueuse des zones de jardins des propriétés riveraines La commission propose une adaptation du périmètre	Sèvremoine précise que la délimitation sud du périmètre de l'OAP a été travaillée afin de disposer d'un découpage cohérent, garantissant l'intimité, tant pour les maisons existantes que pour les futures (notamment en surface et profondeur de jardins). Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état. Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration cette OAP sera classée en zone 2AU à l'exception d'une bande permettant la création de 9 logements.	La commission maintient son avis de modification du tracé sud de l'OAP et de la future zone 2AU de manière à préserver les zones de jardins privés
L'Arceau 26 700 m2 36lgts/d17	1	Classée en 1AUha, cette OAP représente le 2 ^{ème} réservoir foncier de la commune. Sa délimitation est satisfaisante ; Un propriétaire refuse le principe de desserte de la zone. La commission demande un réexamen de la desserte	Sèvremoine relève que le principe de desserte (traversant le site) garantit la création d'une urbanité organisée grâce à la connexion des différents chemins / rues. Il reste un principe, dont l'objectif est de trouver une sortie au nord-ouest du site pour valoriser l'ensemble du foncier (au-delà de l'emplacement précis de la flèche sur l'OAP). Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état. Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, cette OAP sera classée en zone 2AU.	La commission prend acte de la réponse de la collectivité. Elle conseille toutefois de réfléchir à l'opportunité d'un emplacement réservé pour garantir le désenclavement de la zone vers le nord.
La Levrauderie 3 31 100 m2 54lgts/d17	0	Cette OAP classée en zone 1AUhb représente une extension naturelle de l'urbanisation mais, compte-tenu de sa superficie et de son importance, les principes d'organisation intérieure de la zone sont réduits à leur plus simple expression, notamment en matière de desserte	Sèvremoine précise que les principes de desserte ont été ainsi représentés afin de ne pas contraindre les futurs aménageurs : c'est à un projet d'ensemble de déterminer le principe de desserte à mettre en œuvre, d'autant plus sur un espace peu contraint. Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.	La commission prend acte de la décision de la collectivité mais regrette que les principes d'organisation ne soient pas définis pour une

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		La commission demande que les principes d'organisation soient complétés.	Pour information : il s'agit d'une propriété de Sèvremoine en majorité. Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, cette OAP sera classée en zone 2AU.	meilleure information du public
Rue du souvenir 19 100 39lgts/d20, 5	0	Classée en zone en 2AUh, la commission s'interroge sur l'utilité de cette OAP ?	Sèvremoine précise que la mise en place de l'OAP vise à garantir la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs définis (échelle SCOT et Sèvremoine), en particulier au niveau du suivi dans le temps (lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU)	La commission renvoie le lecteur vers ses observations générales relatives aux zones 2AU et OAP

✓ Roussay

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions commission d'enquête
Les jardins de la Poblère 12 500 m2 20lgts/d16	0	Classée en zone 1AUhb, correspond à une extension urbaine. Sans observation de la commission	RAS	RAS
Le Moulin 7 100 m2 11lgts/d16	0	Classée en zone Ubb, sa délimitation ne respecte pas les parties privatives et jardins d'agrément des propriétés riveraines. La commission demande un réexamen de ce périmètre	Sèvremoine propose de décaler la limite sud de l'OAP en retirant la parcelle 1318 , induisant probablement une diminution du nombre de logements prévus dans le périmètre de l'OAP. Cette évolution est possible dans la mesure où elle ne remet pas en question les principes retenus et la cohérence de l'ensemble à terme.	Compte-tenu des éléments de réponse de la collectivité, et à défaut de concertation avec tous les riverains concernés, la commission demande la suppression de cette OAP, qui viendrait déstructurer 2 propriétés
La Fontaine 5 200 m2 10lgts/d19	3 + un collectif de riverains	Classée en zone Ubb, cette OAP fait l'objet de plusieurs observations dont un collectif de riverains qui propose une nouvelle délimitation de l'OAP	Sèvremoine propose un décalage de la limite sud-ouest , induisant probablement une diminution du nombre de	La commission a pris acte de la volonté de concertation Sèvremoine avec les riverains et

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		Sans se prononcer sur la suite à donner, la commission demande un examen attentif de ces requêtes	logements prévus dans le périmètre de l'OAP. Cette évolution est possible dans la mesure où elle ne remet pas en question les principes retenus et la cohérence de l'ensemble à terme. Pour information : une rencontre avec ces riverains est en cours d'organisation, et des échanges auront lieu à l'occasion de la mise en œuvre de cette OAP	d'adaptation du périmètre de l'OAP
La Moine 2 000 M2 5lgts/d25	0	Cette OAP classée en zone Ubb, constitue une limite d'urbanisation. La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Les Sarments 8 200 m2 14lgts/d17	0	Constituant un vrai cœur d'îlots, cette OAP classée en zone Ubb nse semble pas poser de difficultés particulières. Sans observation de la commission.	RAS	RAS
Le Doué Aubert 6 800 m2 11lgts/d16	1	La délimitation de cette OAP classée en zone Ubb ne respecte pas les parties privatives des propriétés riveraines et montre quelques incohérences La commission demande une redéfinition du périmètre	Le périmètre de cette OAP a été identifié afin de viser une organisation cohérente du site à terme, notamment en termes de profondeur et d'orientation des parcelles qui s'organiseront de part et d'autre de la future voie. Sèvremoine propose le maintien de l'OAP en l'état, moyennant une modification des modalités de mise en œuvre (optimisation progressive possible).	A défaut de concertation et d'accord des riverains, la commission maintient son avis de modification de périmètre de l'OAP afin de respecter les parties jardins des parcelles)
Les Aubépines 2500 m2 4lgts/d16	0	Située en interface entre le centre bourg et le tissu pavillonnaire, cette OAP classée en zone Ubb constitue une dent creuse particulièrement bien adaptée pour une re densification, sans atteinte aux propriétés riveraines Sans observation de la commission	RAS	RAS
Le Vigneau 3 400 m2 6lgts/d17	1	Les propriétaires de la parcelle A2020 demandent que la desserte de l'OAP soit reportée sur la	Sèvremoine propose un ajustement du principe de desserte (reportée au	

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		parcelle A609 dont ils sont également propriétaires Cette demande n'entraîne pas de modification de périmètre d'OAP	niveau de la parcelle 609), et donc un ajustement du périmètre de l'OAP pour intégrer cette parcelle. Cette évolution est possible dans la mesure où elle reste cohérente avec le principe de l'OAP et avec le tissu urbain du bourg. Cette évolution induira une augmentation de 1 logement supplémentaire au niveau de la programmation portée par l'OAP (respect des objectifs de densité), ce qui reste acceptable pour une commune de proximité. Cette évolution induira également un ajustement de la limite du zonage, afin d'intégrer la parcelle en zone Ubb.	La commission prend acte de la décision de la collectivité
Principale-Prés fleuris 4 100 m2 7lgs/d17	0	La délimitation de cette OAP classée Ubb empiète sur certaines parties privatives de propriétés riveraines. La commission demande un ajustement du périmètre	Sèvremoine précise que l'inscription des parcelles de jardin vise à définir une vision globale, afin d'éviter l'enclavement complet de certaines parcelles à terme Sèvremoine a entamé, à l'initiative du propriétaire de la parcelle A1678, des échanges en vue de l'acquisition de cette parcelle sur laquelle figure un principe de circulation Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état	Si un accord est acté avec le requérant, la commission ne s'oppose pas au maintien de l'OAP en l'état.

✓ **Saint Macaire en Mauges**

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions de la commission d'enquête
Le Souvenir 5 200 m2	2	Des propriétaires riverains souhaitent que l'urbanisation à venir ne concerne pas	La structuration par le bâti, notamment avec du collectif, répond à un	

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

20lgts/d38		<p>d'habitations à étage pour préserver l'habitation des riverains. L'ancien maire souhaite que l'OAP soit modifiée dans son périmètre pour ne pas dénaturer les perspectives sur le monument aux morts</p> <p>La commission souhaite qu'une suite favorable soit donnée à cette dernière demande</p>	<p>double objectif : structuration de l'entrée dans le cœur vivant de Saint-Macaire, et mise en scène du monument au mort (espace public et cône de vue identifiés sur l'OAP). Cette OAP répond donc à l'attente formulée concernant les perspectives sur le monument aux morts.</p> <p>Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la collectivité mais lui demande cependant de réfléchir à un recul du front du futur bâti pour préserver au mieux les perspectives.</p>
<p>Tamarin 7 000 m2 17lgts/d24</p>	2	<p>Des observations visant à améliorer les conditions de réaménagement de cette opération de cœur de ville méritent toute l'attention de la municipalité. Vu l'enjeu de cette OAP, la commission suggère la création d'un groupe projet mixte associant les riverains.</p>	<p>Sèvremoine précise que des rencontres ont déjà eu lieu avec certains riverains, et qu'un engagement a été pris de les associer au projet. Sèvremoine est donc dans cet esprit de concertation</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la collectivité</p>
<p>Pasteur 10 200 m2 Lgts17 :d29</p>	1	<p>Projet d'urbanisation de l'hyper-centre. Densification élevée – ER n°109 (équipement médical). Respect propriétés riveraines. La commission propose que cette OAP soit approfondie dans le cadre d'un groupe projet.</p>	<p>Sèvremoine précise que la partie relative aux services médicaux est en cours d'élaboration, en concertation avec les professionnels de santé. Pour la partie habitat en revanche, Sèvremoine n'a pas de projet immédiat et cette OAP sera d'initiative privée. Quel que soit le porteur de projet, Sèvremoine sera, au vu l'enjeu de cette OAP située en hyper centre, nécessairement très attentive aux modalités et à la qualité de réalisation de cette OAP</p>	<p>La commission a pris note de la concertation engagée mais souhaite qu'elle soit élargie aux riverains</p>
<p>Prieuré 2 300 m2 25lgts/d10 9</p>	0	<p>Choix politique de densification en bordure d'une place du centre (109 logements/ha). Propriétés riveraines préservées. Transition avec un secteur d'équipement. Travaux d'urbanistes à prévoir pour intégration. Propriétaire (parcelles 461 et 462) venu s'informer La commission est favorable à ce projet mais demande une mise en</p>	<p>Sèvremoine confirme qu'un ajustement du zonage sera effectué (reprise exacte du contour de l'OAP)</p>	<p>La commission a pris acte de la décision de la collectivité de suivre l'avis qu'elle a formulé.</p>

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		<i>cohérence de la délimitation entre le document OAP et le plan de zonage</i>		
Espetven 7 400 Mé 17lgts/d21	1 (une indivision de 6 personnes)	Potentiel de construction intéressant. Proche du centre-ville. Respect des propriétés riveraines, à l'exception de la parcelle AM99 qui correspond à une villa avec son jardin d'agrément. Accès par rue Victor Hugo et Rue Espetven. Zone verte à proximité. Continuité du végétal. Les propriétaires (une indivision) des parcelles AM 243, 245, 246, 248 et 249 ne sont pas opposés au principe d'une densification, ce qui n'est pas le cas des parcelles AM99 et AM100. La commission propose de sortir la parcelle AM99 de l'OAP	Sèvremoine propose le retrait des parcelles AM99 et AM100 de l'OAP, dans la mesure où elle forme un ensemble cohérent.	La commission prend acte de la décision de retrait de ces deux parcelles. Elle approuve le qualificatif d'ensemble cohérent qui justifierait une protection au titre des jardins à protéger (L151-19 du CU)
Roi René 14 400 m2 29lgts/d20	2 dont un promoteur	Proximité du cœur de St Macaire. Secteur de transition. Cette OAP est stratégique. Projet immobilier de Colin Jérôme, observation n°9. Cas particulier de la parcelle 309 (AB605). Espace vert. Principes de desserte définis. La commission attire l'attention de la municipalité sur le risque de blocage si l'inconstructibilité de la parcelle AB309 est maintenue, classée en jardins protégés	Sèvremoine confirme le retrait de la protection « jardin à protéger ».	La commission prend acte de la suite favorable que la collectivité donne à sa demande
Victor Hugo 1 3 100 Mé 10lgts/d32	0	Secteur bâti peu dense. Potentiel de construction proche du centre-ville. Desserte par Rue Victor Hugo. Se pose la question de la maison existante intégrée dans l'OAP. La commission propose une adaptation de la délimitation de l'OAP	Sèvremoine précise que ce périmètre a été délimité afin d'assurer une vision d'ensemble intégrant la maison existante, en cas de projet. Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.	A défaut de concertation et d'accord du propriétaire concerné, la commission demande le retrait de la parcelle AL5
Victor Hugo 2 4 100 m2 8lgts/d20	1	Les propriétaires s'opposent au périmètre de l'OAP qui porte atteinte au caractère de ce domaine. Cependant, ils ne seraient pas opposés à un projet immobilier respectant la densité sur environ 2000 m2 à l'Est de leur propriété La commission s'est déplacée sur le terrain et propose de revoir le périmètre de l'OAP pour	Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP en retirant sa partie ouest, tout en maintenant le principe de circulation vers la rue Victor Hugo.	La commission prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande mais elle confirme que l'OAP doit exclure le dernier rideau

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

		<i>préserv</i> er intégrité et caractère de cet ensemble.		d'arbres de la propriétés
Sacair 19 400 m2 60lgs/d31	5	<p>Forte opposition des riverains de la rue de Bretagne qui se voient privés d'une grande partie de leurs jardins potagers ou d'agréments.</p> <p>Sans remettre en cause le principe même de l'OAP, la commission propose de redéfinir un nouveau périmètre sud s'appuyant sur la haie à préserver.</p>	Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles en lanière localisées au sud de la haie	La commission prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande
Tir à l'arc 7 300 m2 15lgs/d21	3	<p>Elle s'inscrit dans la continuité de l'OAP Sacair. Les propriétaires des parcelles AA408 et AA409 sortent de l'OAP. En outre, on peut souligner une amputation des parcelles AA82,83,84,85 consacrées à des jardins attenants aux habitations de la rue du Poirier. L'OAP apparait justifiée pour la grande parcelle AA123</p> <p>La commission demande une redéfinition du périmètre de l'OAP</p>	Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles 408 et 409 tout en maintenant le principe de circulations tel que défini (enjeu de perméabilité des continuités douces, en lien avec l'OAP Sacair).	La commission a pris note du retrait des parcelles AA 408 et AA409 de l'OAP, mais souhaite que la collectivité s'assure de la faisabilité auprès des propriétaires de parcelles AA82, 83, 84 et 85, concernées par les jardins
L'Europe 8 700 m2 17lgs/d20	4	<p>OAP type « chausse pieds ». La partie sud de l'OAP interpellent les riverains. La délimitation ampute fortement les propriétés riveraines de la partie jardins d'agrément. Le propriétaire de la parcelle AK82 est très fortement opposé au principe de passage sur voirie de desserte. Les propriétaires des AK 230 et AK 279 ne sont pas opposés à une densification mais à condition de revoir le périmètre. Ils ont bénéficié de conseils Bimby Ils sont disposés à réaliser 4 logements. Donc périmètre et principe de desserte à redéfinir</p> <p>Mr Sicard, propriétaire de la parcelle AE426 demande que sa parcelle ne soit pas concernée par la vocation d'habitat diversifié</p> <p>La commission demande que le périmètre de l'OAP soit revu pour donner satisfaction aux propriétaires de la partie sud, avec un abaissement de la densité</p>	<p>Sèvremoine propose de supprimer la partie sud du périmètre de l'OAP. en lien avec l'opération Bimby envisagée.</p> <p>Concernant la partie nord, l'OAP prévoit un « Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel <u>ou</u> collectif » : en termes de typologies, les possibilités sont donc ouvertes au maximum pour le porteur de projet (dès lors que l'objectif de densité es respecté, en lien avec les objectifs du SCOT). En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution à ce niveau.</p>	La commission prend acte de la décision de la collectivité mais s'étonne de cette suppression complète de l'OAP alors que deux propriétaires étaient disposés à réaliser une opération Bimby.

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

<p>Barbeau 25 600 m2 68lgt/d27</p>	<p align="center">0</p>	<p>Zone d'urbanisation future pour le long terme (2AUha). Pas d'observation sur le périmètre qui est pertinent, mais cependant la commission s'interroge sur la raison pour laquelle la parcelle AD 286 n'est pas incluse dans l'OAP.</p>	<p>Ce périmètre correspond à un projet existant. De plus, au vu de la coupure verte envisagée sur la partie nord, le lien entre la parcelle AD286 et cette OAP sera uniquement piétonnier (cette parcelle constituant une dent creuse par ailleurs). Pour ces deux raisons, Sèvremoine n'a pas inclus la parcelle AD286 dans le périmètre de l'OAP</p>	<p>La commission prend acte de la réponse Elle s'étonne que la parcelle AD286 ne soit pas utilisée pour une opération de densification en compensation du maintien de jardins demandée par la commission</p>
<p>Les Bruyères 2 25 600 m2 51lgt/d20</p>	<p align="center">0</p>	<p>Très belle dent creuse représentant un potentiel de construction intéressant. Délimitation respectueuse des propriétés riveraines et schéma de principe optimisant les dessertes existantes. La commission n'a pas d'autres remarques</p>	<p align="center">RAS</p>	<p align="center">RAS</p>
<p>Beausoleil 4 000 m2 40lgt/d100</p>	<p align="center">1</p>	<p>Secteur contraint. Zone d'interface avec une importante zone d'activités. Compte-tenu de l'historique de cette demande et des travaux réalisés avec l'accord de la municipalité, la commission demande l'abandon de l'OAP, si aucune solution viable pour le propriétaire du garage n'est trouvée</p>	<p>Sèvremoine confirme qu'il s'agit de permettre le maintien de cette activité sur place autant qu'elle le souhaite ; complémentaire, au vu de l'emplacement stratégique de ce site, il s'agit d'encadrer son devenir en cas de mutation forte, afin que l'évolution se fasse vers l'habitat. Pour ces raisons, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP, en la complétant dans le texte de la manière suivante : « Les évolutions de l'activité de garage sur site sont possibles, y compris en cas de cession (travaux sur les constructions existantes, extension des constructions...). En cas de mutation plus profonde du site (volonté de changement de la nature d'activité), il sera fait application des principes de l'OAP (projet</p>	<p>La commission a bien noté la réponse de la collectivité et souhaite qu'en cas de maintien de l'OAP, les prescriptions de celle-ci garantissent clairement les possibilités d'évolution sur site du garage. Un complément de la partie écrite de l'OAP s'impose.</p>

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

			d'ensemble à vocation principale d'habitat) ».	
Les dames 1 300 m ² 8lgs/d62	0	Cette OAP en plein centre répond à un objectif de forte densification. Déconstruction La commission n'a pas d'autres observations	RAS	RAS
Le Menhir 7 500 m ² 15lgs/d20	0	Fin de l'enveloppe urbaine au sud. Intégration dans le tissu urbain existant. Ancien corps de ferme. Respect des propriétés riveraines incertain car jardin d'agrément sur la partie nord. L'ensemble est classé en zone 1AUha à l'exception de la partie bâtie. La commission suggère de ne classer en 1AUha et en OAP que la partie Sud	Sèvremoine relève que la partie nord de l'OAP représente 2500 m ² environ : il s'agit donc d'un espace dont il faut viser l'optimisation, en cas de projet du propriétaire. Le principe d'une OAP globale vise à la fois à optimiser le foncier et à inscrire la nécessaire prise en compte de l'ancien corps de ferme en cas de projet. Les modalités de mise en œuvre pourraient être ajustées (permettre une optimisation progressive dans le temps), afin de tenir compte de la différence entre la partie nord et la partie sud du site. Le propriétaire, qui est propriétaire de l'ensemble des parcelles de l'OAP, garde la maîtrise totale de sa mise en œuvre.	A défaut de concertation préalable avec le propriétaire sur la délimitation de l'OAP, la commission demande que l'OAP et la zone 1AUh soient scindées en 2 parties, en excluant au minima la totalité de l'arrière de la propriété bâtie.
La Choletaise 1 2 900 m ² 12lgs/d41	1	Une demande de retrait de la parcelle AE 292 pour permettre de construire un logement. Cette OAP en zone urbaine proche du centre-ville est un atout pour le renouvellement urbain. Toutefois, actuellement occupée par un garage, la commission pose la question de l'utilité de son maintien pour préserver une certaine mixité des fonctions urbaines ?	Sèvremoine précise qu'au regard de la localisation du site (hyper-centre de Saint-Macaire), le maintien d'un garage sur le long terme constitue davantage une contrainte pour l'habitat alentours (et par conséquent pour le garage) qu'un avantage en termes de mixité des fonctions urbaines. Par ailleurs, l'OAP porte l'enjeu d'une densification cohérente avec la localisation du site au cœur de Saint-Macaire :	La commission prend acte de la décision de la collectivité et confirme le maintien de l'OAP en l'état, si la progressivité de mise en œuvre de l'OAP est garantie.

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

			de ce fait, le retrait de la parcelle AE292, pour réaliser 1 seul logement, contreviendrait à la logique globale portée par Sèvremoine. Sèvremoine propose néanmoins d'ajuster les modalités de mise en œuvre (permettre une optimisation progressive dans le temps).	
La Choletaise 2 2 300 m2 9lgs/d39	0	Secteur occupé actuellement par une entreprise, constitue une belle opportunité de renouvellement urbain. La commission pose la même question que la précédente.	Sèvremoine précise qu'au regard de la localisation du site (hyper-centre de Saint-Macaire), le maintien d'une activité industrielle sur le long terme constitue davantage une contrainte pour l'habitat alentours (et par conséquent pour l'entreprise) qu'un avantage en termes de mixité des fonctions urbaines.	La commission prend acte de la réponse de la collectivité.
Les Chardonnets 14 900 m2 30lgs/ d20	0	Enclave constructible classée en zone 1AUha dans la continuité du secteur environnant. Belle parcelle sans contrainte particulière. Proximité zone verte. La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Bel air 17 200 m2 35lgs/d20	2	Bouclage d'un secteur bâti. Proximité zone N. Une demande d'intégration dans l'OAP des parcelles AL171 et AL85. Vérification nécessaire du respect de la propriété riveraine au nord-est de la zone. La commission propose une légère adaptation de la délimitation	Sèvremoine confirme que ces deux parcelles peuvent être intégrées dans le périmètre de l'OAP. Ceci induira une augmentation de 1 ou 2 logements dans la programmation globale de l'OAP. Dans la mesure où un Permis d'Aménager a été accordé sur cette OAP, il conviendra parallèlement d'adapter les modalités de mise en œuvre en permettant une réalisation progressive.	La commission prend acte de la décision de la collectivité

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

Loudameg ue 6 000 m ² 12lgts/d20	1	Cette OAP constitue une limite de l'enveloppe urbaine en comblant une dent creuse avec une densité cohérente avec l'environnement pavillonnaire, malgré une demande de riverain de diminution de la densité La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	La commission ne souhaite pas donner de suite favorable à la demande du pétitionnaire, considérant que la densité de 20 logts/ha correspond à peu près à la densité du quartier
L'égalité 4 000 m ² 8lgts/d20	5	Cette OAP constitue une couture de l'enveloppe urbaine au Nord et les observations sont favorables aux principes de cette OAP avec une demande d'extension en intégrant la totalité de la parcelle AC18 La commission laisse à la collectivité l'appréciation de cette demande	Sèvremoine relève que la partie nord de la parcelle AC18 se trouve en contact direct avec les jardins partagés (au nord) et avec le tissu urbanisé (au sud). Dans la perspective du déploiement de la ceinture verte de Saint-Macaire à terme, en frange nord du tissu urbain, il est essentiel de préserver la partie nord de la parcelle AC18 (espace vert, circulations douces...). Sèvremoine propose d'expliciter l'OAP sur ce point, en précisant l'inscription de la partie nord de cette parcelle dans la future ceinture verte de Saint-Macaire.	La commission prend acte de la réponse de Sèvremoine, qui devrait améliorer l'information sur le devenir de ce secteur
Le Verger 64 800 m ² 130lgts/d20	0	Entrée de bourg. Classée en 1AUha, cette OAP constitue une réserve importante de logements (187) en extension urbaine La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS
Les Lilas 25 900 m ² 57lgts/d22	0	Zone d'extension urbaine nord classée en 1AUhb, La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS
Jean Carmet 10 500 m ² 25lgts/d24	0	Cette OAP en zone 2AUha est-elle justifiée ?	Sèvremoine précise que la mise en place de l'OAP vise à garantir la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs définis (échelle SCOT et Sèvremoine), en particulier au niveau du suivi dans le temps (lors de l'ouverture à	La commission prend acte de la réponse de la collectivité

			l'urbanisation par Modification du PLU).	
Allée des Loriots 31 500 m2 64lgs/d20	2	Même observation de la commission que la précédente. La commission est favorable pour que le garage et l'habitation du pétitionnaire soient sortis de l'OAP	Sèvremoine précise que la mise en place de l'OAP vise à garantir la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs définis (échelle SCOT et Sèvremoine), en particulier au niveau du suivi dans le temps (lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU). En outre, il est relevé que la maison d'habitation se trouve en-dehors de l'OAP, et que le garage intégré à l'OAP est un hangar (garage professionnel) et non d'un garage privatif. Sèvremoine souligne que cette OAP, dans son périmètre, présente un enjeu majeur à terme : soigner l'entrée de bourg de manière globale (en incluant une réflexion sur les bâtiments existants), d'autant plus dans une zone pavillonnaire. Sèvremoine s'engage à poursuivre les échanges avec le propriétaire en vue de l'acquisition de la parcelle supportant les hangars. En ce sens, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP en l'état.	La commission prend acte de la décision de maintien du zonage et de l'OAP. Elle en comprend l'utilité mais souhaite qu'un accord entre les parties puisse aboutir dans les meilleures conditions.

➤ **Saint André de la Marche**

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions de la commission d'enquête
Rue Augustin Vincent – Centre bourg	0	Cette OAP est située au cœur du tissu urbain et semble bien adapté pour une opération de renouvellement urbain		La commission demande que la liaison douce se dirigeant de l'OAP

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

5000 m2 19lgts/d38		La commission n'a pas d'observations particulières		vers le sud (parcelles AA110, 634, 635) soit supprimée
Quartier St Paul-Jeanne d'Arc 36 000 m2 72 lgts/d20	3	<p>Cette OAP constitue un gros potentiel de renouvellement urbain qu'il convient de maintenir. Toutefois les observations de certains riverains méritent d'être prises en compte avec notamment l'idée de ne pas supprimer des éléments architecturaux témoins du passé de ce quartier. On peut également s'interroger sur l'intérêt d'avoir inclus dans l'OAP l'école St Paul qui semble en bon état et encore en activité.</p> <p>La commission invite la collectivité à se rapprocher des riverains pour examiner avec eux les adaptations inévitables à envisager</p>	<p>Sèvremoine précise que cette OAP est le fruit d'une concertation avec les riverains et les habitants de Saint-André. Un atelier a été organisé pendant l'élaboration des OAP, avant l'Arrêt du projet de PLU. Plusieurs propriétaires sont en contact avec Sèvremoine pour l'aménagement de leurs parcelles.</p> <p>Sèvremoine a acquis les bâtiments des écoles privées St-Paul et Jeanne d'Arc lors du déménagement de ces écoles. Sèvremoine a également acquis les bâtiments de la maison de retraite dont l'activité a cessé.</p> <p>Les parcelles propriété de l'observation n°13 sont en secteur d'habitat individuel et n'ont pas vocation à être déconstruite, du moins par la collectivité. Il en est de même pour les bâtiments à caractère patrimonial présents sur cette OAP.</p> <p>Il est rappelé que les principes de circulation sont des principes et non des prescriptions de niveau cadastral.</p>	<p>La commission a pris note des observations de la collectivité. Consciente des enjeux que représente cette OAP, demande à la collectivité de poursuivre, voire renforcer la concertation avec les riverains pour augmenter les chances de réussite de cette opération</p>
SOFIC 1 300 m2 6lgts/d45	1	<p>Une demande d'un riverain très opposé au principe de l'OAP. Que va devenir le stationnement de l'entreprise SOFIC ?</p> <p>La commission invite la collectivité à examiner l'adaptation de l'OAP pour tenir compte de l'inquiétude légitime du riverain</p>	<p>Sèvremoine confirme qu'il s'agit de permettre le maintien de cette activité sur place autant qu'elle le souhaite : dans cette perspective, le stationnement sera nécessairement maintenu.</p> <p>Complémentaire, au vu de l'emplacement</p>	<p>La commission considère que la réponse de la collectivité ne répond que partiellement à l'inquiétude du pétitionnaire et souhaite qu'une concertation soit</p>

			<p>stratégique de ce site (au cœur de Saint-André), il s'agit d'encadrer son devenir en cas de mutation forte de l'activité afin que l'évolution se fasse vers de l'habitat (plus précisément, vers des formes urbaines venant structurer la rue Augustin Vincent).</p> <p>Pour ces raisons, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP, en la complétant dans le texte de la manière suivante : « Les évolutions de l'activité existante sur site sont possibles. En cas de mutation plus profonde du site (volonté de changement de la nature d'activité), il sera fait application des principes de l'OAP (projet d'ensemble à vocation principale d'habitat) ».</p> <p>Par ailleurs, afin d'assurer le maintien de la desserte d'une habitation depuis le parking de l'entreprise, Sèvremoine propose d'inscrire un principe d'accès pour cette parcelle dans les OAP</p>	engagée avec lui pour qu'un compromis soit trouvé garantissant son intérêt et l'avenir de l'OAP
Brimballoire 1 300 m2 4lgts/d32	2	<p>Les demandes des pétitionnaires sont favorables au projet d'OAP à condition d'y intégrer la totalité de la desserte actuelle.</p> <p>La commission n'a pas d'observations particulières</p>	Sèvremoine précise que la réalisation de l'OAP ne nécessite pas d'intégrer la desserte. Sèvremoine n'envisage pas d'évolution de l'OAP.	La commission prend acte de la réponse de la collectivité
Les Caillauderies 2 900 m2 5lgts/d17	2	<p>Cette OAP semble respecter les propriétés riveraines et participer utilement à la redensification.</p> <p>La commission n'a pas d'autres observations particulières</p>	RAS	RAS
L'Epinais	0	Cette zone est classée en urbanisation future 1AUha et		

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

21 900 m2 45lgt /d21		constitue une importante réserve foncière La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS
La Cerclaié-Beausoleil 74 100 m2 216lgt/d17 et 37	2	Cette importante OAP est particulièrement intéressante sur le plan prospectif, compte-tenu de la proximité de la zone de chalandise. Néanmoins ses modalités d'aménagement comme entrée de bourg, sont conditionnées à la redynamisation d'un centre-bourg attractif qui ne pourra s'opérer que par la mise en œuvre des OAP St Paul et Augustin Vincent. Compte-tenu de son environnement, la vocation agricole soulignée par les requérants est condamnée à terme. Par ailleurs, l'échéance long-terme de cette zone 2AUha, ne semble pas justifier l'existence d'une OAP. La commission n'a pas d'autres remarques	Sèvremoine précise que la mise en place de cette OAP vise à donner de la visibilité à échéance 6-10 ans, en précisant les modalités d'aménagement et de programmation envisagées (ce qui permettra, de surcroît, un véritable suivi au regard des objectifs du SCOT et du PADD de Sèvremoine lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU). La mise en place de cette OAP est d'autant plus importante que cet espace est stratégique non seulement pour la vitalité du bourg, mais aussi en termes de positionnement (enclave agricole entre le bourg et la voie de contournement).	La commission n'a pas d'autres remarques que son développement initial et prend note de la réponse de la collectivité.
Le hameau des Lys 13 100 m2 26lgt/d20	0	Cette OAP classée en zone 1AUha est une extension urbaine sans grande valeur urbanistique représentant un coup parti La commission n'a pas d'autres remarques	RAS	RAS
Le boulevard du Poitou 5 300 m2 10lgt/d18,5	0	Les terrains concernés sont classés en zone 1AUha. Cette OAP devrait à ce titre disposer d'un schéma avec des principes d'organisation, même si la configuration de la zone n'offre pas beaucoup de possibilités La commission demande à compléter cette OAP	Cette OAP vise à garantir <i>a minima</i> les principes d'optimisation du foncier retenus par Sèvremoine, laissant aux propriétaires la latitude pour organiser leurs projets. Sèvremoine n'envisage pas de complément à cette OAP.	La commission prend acte de réponse de la collectivité et confirme ses commentaires initiaux

➤ Saint Crespin sur Moine

OAP	Nombre d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions de la commission d'enquête
Les moulins d'Anjou 6 200 m ² 10lgs/d16	0	Secteur de renouvellement urbain classé en zone Ubb. Nécessité d'actualiser le périmètre en excluant les parcelles C3718 et C3716 sur lesquelles une construction récente a été réalisée La commission demande un ajustement du périmètre de l'OAP	Sèvremoine précise que le permis de construire a été accordé au regard du projet d'OAP, avec lequel il était compatible. Sèvremoine n'envisage pas d'ajustement du périmètre de l'OAP , qui confirme que certaines OAP peuvent être réalisées de manière progressive.	La commission prend acte de la réponse de la collectivité mais ne comprend pas vraiment l'intérêt de ne pas sortir lesdites parcelles
Le Stade 5 700 m ² 9lgs/d16	0	Zone de redensification dans un tissu urbain traditionnel. La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Les Jardins 2 700 m ² 4lgs/d15	0	Malgré l'absence d'observation des riverains, cette OAP ne tient pas compte des constructions récentes qui se sont réalisées récemment. La commission demande que son périmètre soit redéfini et se limite à la partie sud	Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant sa partie nord tout en gardant les principes d'accès afin d'éviter l'enclavement des parcelles localisées dans la partie sud	La commission prend acte de la décision de la collectivité de retrait des parcelles C3708, 3710 et la bande de C3220.
Les 4 vents 1 200 m ² 3lgs/d25	1	La propriétaire de la parcelle C1487 souhaite faire construire dans le cadre d'une densité légèrement plus faible (456 m ² au lieu de 400 m ²) La commission invite la collectivité à examiner attentivement cette demande.	Sèvremoine précise que cette OAP présente un double enjeu. Le premier enjeu est celui de la structuration de la place de l'église (avec l'implantation des 3 logements dans sa partie nord, et la définition d'un espace public et d'une voirie dont les limites doivent encore être déterminées dans sa partie sud) : en ce sens, l'implantation d'un seul logement sur la plus grande parcelle de la partie nord n'est pas envisageable. Le second enjeu est le maintien d'une percée	La commission prend acte de la décision de la collectivité

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

			possible vers la zone 2AU (à l'est). Pour information, Sèvremoine est propriétaire de certaines parcelles sur ce périmètre. En ce sens, Sèvremoine envisage un maintien de l'OAP en l'état.	
Beausoleil 2 600 m2 4lgt/d15	0	Urbanisation logique le long d'une desserte La commission n'a pas d'observations particulières	RAS	RAS
Fief Prieur 11 900 m2 20lgt/d17	0	Cette zone classée en 1AUha représente le principal secteur de développement de la commune avec une belle exposition. La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Bd du Soleil Levant 13 700 m2 27 lgt/d19,5	0	Réserve foncière de long-terme classée en zone 2AUha, cette OAP n'a pas lieu d'être. La commission n'a pas d'autres remarques particulières	Sèvremoine précise que la mise en place de l'OAP vise à garantir la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs définis (échelle SCOT et Sèvremoine), en particulier au niveau du suivi dans le temps (lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU).	La commission prend acte de la réponse de la collectivité

➤ **Saint Germain sur Moine**

OAP	Nb d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions de la commission d'enquête
La Terrionnière 6000 m2 13 lgt/d22	0	Densification d'un secteur déjà urbanisé sans trop d'impacts collatéraux pour les propriétés riveraines. Principes de desserte et frange urbaine acquis. Enclave non bâtie encadrée par 3 rues. Classée en zone Ubb, un changement de zonage en 1AU aurait pu être justifié	Sèvremoine confirme qu'un classement aurait pu être effectué. Néanmoins, ce changement de classement serait à ce stade formel : l'OAP confirme à elle seule le principe d'une vision	La commission prend acte de la réponse purement comptable de la collectivité

		La commission n'a pas d'autres remarques particulières	<p>d'ensemble sur ce périmètre.</p> <p>Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage.</p> <p>Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, la réalisation de cette OAP sera conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de St-Germain – Montfaucon-Montigné</p>	
De Genes 7900 m2 14lgts/d18	1	<p>Important secteur non bâti entre la rue de Genes et la rue de Beauregard. Principe de desserte défini. Englobe la parcelle déjà bâtie n°364 (?). Logique de densification. Classée en zone Ubb, un changement de zonage aurait pu être justifié</p> <p>la commission demande à la collectivité de vérifier si les propriétés riveraines ne sont pas trop impactées par l'OAP</p>	<p>Sèvremoine confirme qu'un classement aurait pu être effectué. Néanmoins, ce changement de classement serait à ce stade formel : l'OAP confirme à elle seule le principe d'une vision d'ensemble sur ce périmètre.</p> <p>Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage.</p> <p>Par ailleurs, Sèvremoine précise que la parcelle D364 est occupée par une annexe en pierre (donnant vers l'est) et un hangar en tôles en second rideau. Le passage sur l'arrière de l'annexe ne remet pas en question son lien avec l'habitation à laquelle elle est liée (localisée plus à l'est).</p>	La commission a pris bonne note des réponses de la collectivité, notamment par rapport à la préservation de l'intimité des propriétés riveraines
Les Bottiers 18 700 m2 33lgts/d18	2	<p>Nouveau cœur de bourg sur une friche industrielle. Urbanisation déjà commencée. Enjeux architecturaux forts. Topographie marquée/zone verte/ruisseau de l'Aigrefou. Le périmètre de l'OAP se justifie-t-il sur la partie nord déjà aménagée ? Classée en zone</p>	<p>Sèvremoine confirme qu'un classement aurait pu être effectué. Néanmoins, ce changement de classement serait à ce stade formel : l'OAP confirme à elle seule le principe d'une vision</p>	La commission prend acte de la réponse de la collectivité et elle confirme son avis initial.

		<p>Ubb, un changement de zonage en 1AU aurait pu être justifié</p> <p>La commission n'a pas d'autres remarques particulières</p>	<p>d'ensemble sur ce périmètre.</p> <p>Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage.</p> <p>Par ailleurs, Sèvremoine précise que la parcelle D364 est occupée par une annexe en pierre (donnant vers l'est) et un hangar en tôles en second rideau. Le passage sur l'arrière de l'annexe ne remet pas en question son lien avec l'habitation à laquelle elle est liée (Concernant le périmètre de l'OAP sur la partie nord, Sèvremoine est propriétaire de certaines parcelles et poursuit ses acquisitions. A noter que le bâtiment de La Poste appartient lui aussi à Sèvremoine.</p> <p>Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, la réalisation de cette OAP sera conditionnée à la poursuite des travaux en cours d'amélioration des réseaux d'assainissement définis à l'issue de l'étude du schéma directeur de Sèvremoine établi en 2019 localisée plus à l'est).</p>	
<p>La Rochetière 25 300 m2 44lgts/d17</p>	0	<p>Extension urbaine importante dans la continuité de lotissements existants à proximité d'un cours d'eau et d'une coulée verte : environnement verdoyant. Principes de desserte à préciser à partir de la rue de la Mairie et de la rue des Colverts. Le classement en zone 1AUha est justifié.</p> <p>La commission n'a pas de remarques particulières</p>	<p>Sèvremoine précise que les principes de desserte ont été ainsi représentés afin de ne pas contraindre les futurs aménageurs qui échangent régulièrement avec Sèvremoine : c'est à un projet d'ensemble, en phase opérationnelle, de déterminer les principes de desserte à mettre en œuvre (d'autant plus sur un espace peu contraint).</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la collectivité</p>

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

			<p>Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.</p> <p>Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, cette OAP sera classée en zone 2AU</p>	
<p>Bon secours 5 600 m² 10lgts/d18</p>	1	<p>En entrée N-E de Montfaucon, secteur urbanisable entre la rue des Mauges et la rue du Bon secours. Principes de desserte à partir de ces deux rues. Mise en valeur de la chapelle avec création d'une place. Pas d'impact sur les propriétés riveraines. Classement en zone Ubb</p> <p>La commission n'a pas de remarques particulières</p>	<p>Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, la réalisation de cette OAP sera conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de St-Germain – Montfaucon-Montigné</p>	<p>La commission a pris connaissance de la réponse de la collectivité</p>
<p>Le petit Prinsou 6 100 m² 11lgts/d18</p>	1	<p>En entrée Nord de Montfaucon, création de logements en densification. Secteur déjà urbanisé. Principe de desserte à partir de la rue du Bourg Hardy. A priori, sans conséquences immédiates pour les propriétés riveraines sauf vérification de la limite sud (parcelles 2000, 3236, 3237.) Cette OAP connaît un double classement. Moitié 1AUha et moitié Ubb. Quelle justification pour ce double zonage ?</p> <p>La commission demande une légère adaptation de la limite sud (zone verte) si nécessaire après vérification</p>	<p>Sèvremoine précise que le double zonage permet de spécifier ce qui, sur ce périmètre, relève de la densification et ce qui relève de l'extension de l'enveloppe urbaine. Concernant la frange sud, il est préférable de la garder intégrée dans l'OAP pour en définir plus précisément la limite en phase opérationnelle : à terme, ce sera un espace vert non construit permettant une transition avec les constructions existantes (intégrer cet espace dans l'OAP permet de préserver cette orientation).</p> <p>Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, la réalisation de cette OAP sera conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de St-Germain – Montfaucon-Montigné</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la collectivité</p>
<p>Rue des iris</p>	1	<p>Une demande de sortir la parcelle A1281 de l'OAP.</p>		

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

10 500 m2 26lgs/d25		Compte-tenu du classement pour une urbanisation à long terme de ce secteur (2AUha) et de la configuration des lieux, cette demande ne se justifie pas. <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	Sèvremoine confirme l'approche retenue par la commission d'enquête.	La commission prend bonne note de l'avis de la collectivité et confirme son avis initial
Chemin de la Loriette 33 400 m2 95lgs/d28, 5	0	Importante réserve foncière classée en zone 2AUha <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	RAS	RAS
Rue des Aulneaux 15 900 m2 29lgs/d18	0	Zone 2AU de long terme <i>La commission n'a pas de remarques particulières</i>	RAS	RAS
La Choletaise 14 400 m2 25lgs/d17	2	Zone de déconstruction d'une ancienne usine pour envisager une extension urbaine, elle est classée en zone 1AUha et bénéficie d'une OAP sans aucun schéma d'organisation. Une demande de sortie de plusieurs parcelles appartenant à un riverain aurait été promise. <i>La commission demande de revoir la délimitation si un accord a bien été signé avec les Consorts Perrez, et considère qu'un schéma d'organisation devrait figurer dans l'OAP</i>	Sèvremoine confirme qu'il conviendra de retirer les parcelles n'appartenant pas à la collectivité du périmètre de cette OAP (erreur matérielle) ; dans une logique de cohérence, ces parcelles seront « redistribuées » vers un zonage adapté (Ua ou Ub). Sèvremoine précise que le nombre de logements prévus sur l'OAP initiale sera maintenu (induisant une hausse du niveau de densité, acceptable au vu de la localisation du site au cœur de Saint-Germain). Sèvremoine précise enfin que la collectivité n'est pas en mesure de présenter de schéma d'organisation à ce stade. Pour information : en raison des observations de l'Etat sur les capacités des réseaux et de la station d'épuration, la réalisation de cette OAP sera conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de St-Germain – Montfaucon-Montigné	La commission prend acte de la décision de la collectivité qui confirme son avis initial

➤ Tillières

OAP	Nombre d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions de la commission d'enquête
Les jardins des Borderies 11 900 m2 19lgs/d16	1	Délimitation Sud satisfaisante, délimitation Nord amputée des jardins d'agrément clos Une demande de riverains pour réaliser une construction qui pourrait être compatible avec le schéma d'organisation La commission demande à la collectivité d'examiner le cas du pétitionnaire de la parcelle A1499 et de revoir la délimitation nord de l'OAP	Sèvremoine propose d'ajuster la limite nord de l'OAP, en retirant les parcelles 2226 et 2256 ainsi que la moitié nord de la parcelle 2208, tout en maintenant le principe de desserte vers le nord. La parcelle 1499 pourra faire l'objet d'une opération (l'optimisation progressive étant possible), en cohérence avec l'OAP et dès lors que les conditions de desserte seront réunies	La commission est satisfaite de la décision de collectivité conforme à sa demande. Elle souhaite toutefois que la collectivité se penche plus particulièrement sur le cas du propriétaire de la parcelle A1499.
Le Bosquet 7 100 m2 12lgs/d17	1	Opération de cœur d'ilots intéressante et bien placée mais qui cependant, semble soulever une forte opposition de la part d'un riverain représentant un collectif de riverains. La commission demande que la délimitation Nord soit revue pour éviter une coupure arbitraire de jardins et que les principes d'aménagement soient concertés avec les riverains.	Sèvremoine précise qu'un dialogue a déjà été engagé cet hiver avec les riverains. Une soirée d'échange avec les élus a eu lieu à la demande des riverains. Sèvremoine a acquis les parcelles situées sur des principes d'accès (10 et 12 rue du Commerce). Sèvremoine propose un ajustement de la limite nord de l'OAP	La commission note une ouverture de Sèvremoine en vue de déplacer la limite Nord de l'OAP et encourage la collectivité à poursuivre le dialogue avec le collectif de riverains
La Frémonderie 5 200 m2 6lgs/d15	2	Les 2 demandes de riverains sont à examiner La commission n'a pas de remarques particulières	Sèvremoine propose d'adapter les modalités de mise en œuvre, en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les principes de l'OAP sont respectés.	La commission prend note de la réponse de la Collectivité
Rue des Saules 22 600 m2 35lgs/d15,5	0	Classée en 2AUha, cette zone constitue la principale réserve foncière de Tillières La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS

➤ Torfou

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OAP	Nombre d'obs	Commentaires de la Commission d'Enquête	Avis de Sèvremoine	Conclusions commission d'enquête
Rue pasteur 2 400 m ² 5lgts/d21	0	Densification d'une dent creuse avec délimitation cohérente qui semble respecter les propriétés riveraines La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Rue des trois Provinces 4 000 m ² 7lgts/d17		Cœur d'ilot dont la réhabilitation est justifiée. Peut-être une légère modification du tracé Sud pour préserver quelques jardins. La commission est favorable à la délimitation après vérification du tracé Sud	Un dialogue est en cours avec certains propriétaires dont celui de la parcelle AC711 : cette OAP est pour partie en cours de réalisation. Sèvremoine propose néanmoins un ajustement sur les franges sud et sud-ouest.	La commission prend note de la réponse de la collectivité et se félicite qu'un réajustement du tracé sud et sud-ouest de l'OAP soit envisagé.
Le Pressoir 10 100 m ² 17lgts/d17	1 collectif de riverains	Cette OAP fait l'objet de revendications de nombreux riverains déposées sur le registre d'enquêtes qui semblent justifiées. Il est indispensable de revoir la délimitation de l'OAP, spécialement dans sa partie Est/Sud-Est, afin de conserver une zone de jardins privatifs pour les habitations de la rue des trois provinces. Les principes du schéma d'organisation sont également à adapter à un nouveau tracé d'OAP. La commission souhaite que soit réexaminer le périmètre et le contenu de cette OAP	Sèvremoine précise qu'une rencontre est organisée avec les riverains le 4 juin prochain. Sèvremoine propose de revoir les modalités de mise en œuvre, en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les principes de l'OAP sont respectés. Sèvremoine propose également d'adapter le périmètre de l'OAP, dans sa partie est.	La commission est satisfaite de la prise en compte de sa demande par la collectivité, afin de préserver les jardins en reportant la limite sud-Est jusqu'au principe de desserte..
Le Ruisseau 4 900 m ² 4lgts/d18	0	En limite d'urbanisation, cette OAP présente les conditions d'une bonne intégration dans un secteur sensible La commission n'a pas de remarques particulières	RAS	RAS
Le Prés aux sources 64 400 m ² 121lgts/d19	1	Cette zone 1AUha constitue la seule réserve foncière de la commune déléguée. Sa délimitation est cohérente et ses principes d'aménagement également, qui pourraient toutefois être complétés, après vérification par le BE, par les observations de riverains concernant le secteur de	Sèvremoine précise que le marché de maîtrise d'œuvre prévoit expressément une mission de concertation avec les habitants et une étude gestion de l'eau à la parcelle. Une attention toute particulière sera accordée à	La commission prend note de la réponse de la collectivité, qui devrait rassurer le pétitionnaire.

		richesse écologique au nord ouest de la zone (faune et flore intéressante) La commission n'a pas d'autres observations	l'environnement et à l'aspect paysager de ce futur quartier d'habitation qui marque l'entrée du bourg de Torfou.	
--	--	--	--	--

C.2 Changements de zonage (CZ)

Nombre d'observations : 90

Numéros des observations CZ

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme traitant de changement de zonage. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N7, L2N12, L2N13, LRD4, LRD-M6, MFM2, MFM5, MFM6, MFM7, MFM8, MFM9, MFM11, MFM17, MFM18, MFM19, MFM21, MFM23, MFM-CO26, MFM28, MFM29, ROY7, ROY-M11, S2M6, S2M20, S2M21, S2M-CO25, S2M35, S2M36, S2M-M42, SAM1, SAM7, SAM11, SAM-CO20, SCM1, SCM2, SCM3, SCM5, SCM 8, SCM 10, SCM11, SCM15, SCM16, SCM20, SCM24, SCM25, SCM26, SCM28, SCM29, SGM1, SGM6, SGM8, SGM9, SGM10, SGM13, SGM15, SGM17, SGM18, SGM19, SGM20, SGM21, SGM22, SGM27, SGM36, SGM37bis, SGM40, SGM42, SGM-CO43, SGM-CO44, SGM45, SGM46, SGM47, SGM/MFM48, SGM49, SGM50, TIL2, TIL4, TIL7, TIL11, TIL12, TIL14, TIL18, TIL19-1, TIL24, TIL25, TIL-M26, TOR1, TOR2, TOR-M6, TOR8.

Le projet de PLU'S de Sèvremoine a fait l'objet de nombreuses demandes de changements de zonage. Elles se répartissent de manière très inégale au niveau des communes déléguées comme le montre le tableau ci-dessous.

Communes	L2N	LRD	MFM	ROY	S2M	SAM	SCM	SGM	TIL	TOR	TOTAL
OBS	22	5	25	16	43	20	28	51	31	14	255
CZ	3	2	16	2	7	4	15	26	11	4	90

La commission d'enquête qui ne disposait pas des plans de zonage des PLU actuellement en vigueur, n'a pas d'éléments pour commenter cette répartition. On peut néanmoins noter

qu'elles se concentrent dans un croissant SO de la commune nouvelle : St Germain-sur-Moine/Montfaucon-Montigné/ St Crespin-sur-Moine, et dans une moindre mesure Tillières, qui correspond à un territoire plus rural avec un parcellaire plus morcelé.

Une grande majorité de ces demandes de changement de zonage concerne des requérants qui, constatant que leurs parcelles dans le projet de PLU'S de Sèvremoine se trouvent classées en zones A ou N (inconstructibles), demandent le retour à la situation actuelle avec un classement en zone urbanisable (U). Les motifs et raisons invoqués concernent la comparaison avec des situations identiques, la notion de droits acquis, la dévaluation de leurs biens, l'obligation de renoncer à des projets de construction. Cette situation n'est pas nouvelle, elle est rencontrée lors de l'élaboration de tout PLU. Le fait que Sèvremoine ait voulu limiter l'étalement urbain et resserrer les enveloppes urbaines peut accroître cependant ce type de demandes.

Avec les moyens dont elle disposait, la commission d'enquête a analysé chaque cas et en a soumis une vingtaine à l'appréciation de la collectivité. Il en ressort, pour ces demandes de changements de zonage, que :

- une trentaine est éligible d'un reclassement de A ou N en U. La collectivité doit en faire un examen approfondi,
- une cinquantaine reçoit un avis défavorable de la commission compte tenu du contexte local
- une dizaine de cas sont laissés à l'appréciation de la collectivité, la commission ne disposant pas suffisamment d'éléments techniques pour trancher.

La commission d'enquête, à l'appui de ces propositions, apporte les éléments suivants pour justifier son avis favorable à un reclassement en zone U de parcelles proposées au classement A ou N dans le futur PLU'S :

- un nombre non négligeable de demandes concerne la réintégration de la totalité d'une parcelle bâtie alors que le zonage U coupe la parcelle en 2 en collant au plus près du bâti. Il est apparu sage à la commission de faire une distinction entre deux types de parcelles :
 - d'une part, une parcelle complètement « *artificialisée* », c'est-à-dire une parcelle occupée totalement par le bâti et un jardin, qu'il soit paysager ou potager et d'une dimension raisonnable (2000m² / 2500 m²)
 - d'autre part, une parcelle dont une partie seulement est occupée en jardin et le reste en prairie ou autre occupation agricole.

La consultation de différents documents d'urbanisme, notamment des SCOT, ou de notes de doctrines administratives, a permis à la commission de confirmer la vision qu'elle avait de la définition de « *l'enveloppe urbaine* ». Après avoir pris connaissance des différentes méthodologies, il s'avère que les 3 critères suivants : nature des terrains (artificialisé ou non), superficie de terrains (2000 à 3000 m²) et distance par rapport au bâti (35 à 50m), sont des critères communs aux différentes méthodes. Au vu de ces éléments, la commission souhaite qu'un

examen des demandes qui relèvent de la 1^{ère} catégorie de parcelles visées plus haut, soit faite de manière objective.

- Le cas de dents creuses : la commission a noté quelques cas de terrains qui répondent à la définition et qui, cependant ont été exclus de l’enveloppe urbaine. « Une dent creuse, en urbanisme, étant un espace non construit entouré de parcelles bâties, ou insérées dans un tissu construit ». A la lumière de cette définition acceptée par les professionnels et l’administration, la commission invite la collectivité à examiner avec attention les quelques demandes qui ont été faites au cours de cette enquêtes
- Le cas des STECAL : le PLU’S de Sèvremoine n’en comporte que trois. La commission a bien noté qu’ils doivent conserver un caractère exceptionnel notamment depuis la loi ALUR de 2014. Il n’en reste pas moins vrai que certains autres villages répondaient clairement aux critères que la loi leur a donnés. Le cas du village de la Guiltière, sur lequel 3 demandes ont été formulées, répondait aux critères de classement en zone urbaine, (densité de l’habitat, raccordement à tous les équipements, faible activité agricole etc..) ce qui aurait permis une souplesse dans la gestion des procédures d’évolution du PLU en évitant notamment un passage en CDPENAF, obligatoire pour la moindre évolution d’un STECAL.

C.3 Changement de destination (CD)

Nombre d’observations : 33

Numéros des observations CD

Le tableau ci-dessous récapitule l’ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme traitant de changement de destination. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N4, L2N11, MFM4, MFM12, MFM25, MFM27, ROY3, ROY9, ROY10, S2M18, S2M-M42, SAM1, SCM4, SCM6, SCM7, SCM14, SCM17, SCM21, SCM23, SGM11, SGM26, SGM30, SGM35, TIL5, TIL6, TIL9, TIL15, TIL16, TIL19-2, TIL-M29, TOR4, TOR10, TOR13.

La collectivité, dans le cadre des études préliminaires, avait établi un inventaire du potentiel de changement de destination des bâtiments situés en zone rurale classée agricole A ou naturelle N. Pour chaque commune déléguée, une commission constituée de quelques élus et d’experts du bureau d’études en charge du PLU, a procédé au recensement des bâtiments répondant aux critères définis par la Charte Agriculture et Urbanisme (élaborée conjointement par la DDT, la Chambre d’Agriculture et le Département).

Une liste de 82 bâtiments de type grange ont été retenus. Malgré cette sélection, 33 demandes de propriétaires ont été déposées au cours de l’enquête. Les répartitions géographiques sur le territoire se présentent comme suit :

Communes	L2N	LRD	MFM	ROY	S2M	SAM	SCM	SGM	TIL	TOR	TOTAL
CD inventaire	8	10	11	3	5	8	9	8	11	6	82

Demandes nouvelles	2	0	4	3	2	1	7	4	7	3	33
--------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

La commission a identifié quelques demandes (6) sur lesquelles elle a souhaité recueillir l'avis de la collectivité dans le cadre du Procès-Verbal de Synthèse. L'analyse de la commission s'est faite sur la base des documents que les pétitionnaires ont bien voulu lui transmettre et à partir de photos aériennes de Google ; à l'exception d'un ou deux cas, elle ne s'est pas déplacée sur le terrain, ce qui explique sa prudence dans l'appréciation des demandes.

Ces propositions ont donné lieu à des échanges entre la commission d'enquête et l'autorité organisatrice qui a accepté, à la demande de la commission, de procéder à une visite complémentaire de tous les bâtiments objets de demandes nouvelles. L'extension éventuelle de l'inventaire se fera sur la base des mêmes critères que ceux de la Charte.

Sachant que, lors des entretiens avec les requérants, la commission a pu statuer sur des demandes manifestes de bâtiments ne répondant pas aux critères (ex : présence d'une activité agricole à moins de 100m...)

C.4 Emplacements réservés (ER)

Nombre d'observations : 6

Numéros des observations ER

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme traitant de changement de destination. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N14, SAM3, SAM15, SGM3, SGM29, TIL-CO21

Sèvremoine, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour en faciliter la mise en œuvre, a envisagé un nombre important d'emplacements réservés (155). Cette servitude d'urbanisme génère des obligations (inconstructibilité) et des droits (droit de délaissement). Elle est abondamment utilisée pour des problématiques de voirie et de liaisons douces.

Vu leur importance et le pastillage réparti sur tout le territoire, la commission n'a pas été à même d'en évaluer la pertinence. Néanmoins, elle a relevé, dans le cadre de son analyse des OAP, que cet outil aurait pu utilement être retenu pour assurer le désenclavement de certaines d'entre-elles. (Exemples OAP Riverettes à La Renaudière, ou l'Arceau à Montigné...)

L'enquête publique a recueilli quelques demandes de suppression d'emplacement que la commission a soumis à l'appréciation de la collectivité qui en a accepté le principe.

Par ailleurs, la commission, au cours de ses visites et investigation, a identifié l'emplacement réservé n°35 situé en zone N à Roussay, dont la destination ne lui est pas apparue justifiée

(stationnement), compte-tenu de la proximité immédiate d'importants parkings. La commission a proposé de suppression qui a été acceptée par Sèvremoine.

C.5 Demandes de renseignements (DR)

Numéros des observations DR

Numéros des observations DR

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme traitant de demande de renseignements. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N8, L2N10, L2N16, LRD2, MFM1, MFM13, MFM16, ROY1, ROY2, ROY5, ROY8, S2M15, S2M17, S2M19, S2M23, S2M30, SAM5, SAM10, SAM18, SCM12, SCM13, SCM18, SCM19, SGM2, SGM16, SGM23, SGM25, SGM28, SGM29, SGM33, SGM34, SGM35, SGM35, SGM37, SGM39, SGM41, SGM45, SGM51, SGM52, TIL1, TIL3, TIL10, TIL13, TIL20, TIL-M23, TOR2, TOR3, TOR11, TOR12.

Ces demandes ont été nombreuses et variées car la commission d'enquête a rencontré plus de 500 personnes. Elles n'ont pas toutes été formalisées avec une inscription au registre, mais gérées par la commission au fil de l'eau au cours de ses permanences. Un nombre conséquent de personnes sont revenues à la rencontre des commissaires enquêteurs pour des informations complémentaires ou des confirmations.

Il ressort quelques grandes familles de questions telles que les changements de zonage ou de destination et bien évidemment les problématiques des OAP.

C.6 Observations Générales (OG)

Nombre d'observations : 6

Numéros des observations OG

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des observations sous forme codifiée, que la commission a identifiées comme relevant des observations générales. Leur analyse est détaillée au chapitre D

L2N19, MFM3, S2M-CO44, SAM19, TIL-M27, TOR14
--

Les problématiques abordées par ces contributions concernent plusieurs thèmes/

- La requalification urbanistique et paysagère des centre-bourgs doit permettre de préserver le cadre de vie des citoyens et doit rester un enjeu d'aménagement important face à celui de la re densification à l'ordre du jour.

La commission partage cette analyse et dans le cadre de ses propositions, a engagé la collectivité de Sèvremoine à préserver des jardins, des espaces de respiration et de façon générale, la valorisation d'une trame verte urbaine.

- Le même pétitionnaire attire l'attention sur l'insuffisance du programme de logement à Torfou, compte-tenu des retombées potentielles liées à la nouvelle implantation de la gare SNCF à la Colonne et du phénomène constaté de l'isochrone 30. La commission ne dispose pas d'éléments suffisant d'appréciation et en toute hypothèse suggère de prendre du recul et d'observer les grandes tendances pouvant résulter de cette implantation.
- La thématique médicale et plus particulièrement le devenir de la maison de soins de suite de Montfaucon ainsi que l'implantation d'un centre médical envisagé en son temps par les élus ? La commission n'a pas été au-delà d'échanges au cours de permanences avec le président de la maison de convalescence.
- La création de stationnement à Montfaucon par le biais de l'acquisition de maisons en centre bourg. La commission souligne la présence de l'AVAP et des contraintes qu'elle engendre en matière de démolition.
- Enfin, une dernière observation porte de manière générale sur la protection de la trame verte, du bocage, de la biodiversité et des zones humides. A ce sujet, la commission ne peut que constater la bonne prise en compte de l'ensemble de ces problématiques dans le PLU's.

D - ANALYSE INDIVIDUALISEE DES OBSERVATIONS SUR LE PLU'S

Dans ce chapitre, la commission apporte une réponse individualisée à chaque observation en tenant compte des informations dont elle disposait. Cet objectif répond à un souci de transparence et de respect dû au public qui est venu participer à l'enquête publique.

Compte-tenu du volume d'informations à traiter, cette analyse n'est pas nécessairement exhaustive. Les tableaux ci-dessous traduisent le résultat des échanges entre la commission et la collectivité à travers les procédures de Procès-Verbal et de mémoire en réponse. La commission précise qu'elle n'a pas saisi la collectivité sur les 255 observations, mais seulement sur les plus significatives.

OBSERVATIONS PAR COMMUNE

Ci-après, la commission d'enquête a récapitulé, par communes déléguées de Sèvremoine, les observations du public.

Trois types de dépôt ont été enregistrés :

- OR : observation rédigée au registre
- CO : observation déposée par courrier
- ML : observation déposée par mail (courriel)

Un thème a été codifié pour chaque observation :

- CZ : Changement de zonage
- OAP : Orientations d'Aménagement et de programmation
- DR Demande de renseignement
- CD : Changement de destination
- ER : Emplacement réservés
- OG : Observations générales

Le n° d'ordre, précédé de la forme de dépôt (rédaction sur un registre, courrier ou mail), correspond au reclassement des observations, dans la commune concernée, quel que soit l'origine du dépôt : rédaction dans la commune, rédaction dans une autre commune, dépôt de courrier, envoi de mail.

Le n° sur le registre, suivi de la commune d'origine de ce dépôt, correspond à l'ordre dans lequel ont été déposées les observations.

A noter que deux courriers sont parvenus hors délais à la commission. Ils concernent M. Damien BEAUMARD (voir observation OR-16 à St André de La Marche), GAEC La Clef des Champs et Mme Odile LOQUAIS (voir observation n°19-2 à Tillières

LE LONGERON (L2N)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	1/L2N	M. Jean Claude JUTEAU	23 et 23 bis rue de La Colonne, LE LONGERON	179AK32 et 31	La Périnière Nord	OAP
Libellé observation						
<i>Conteste la délimitation concernant ses parcelles et remet en cause le principe de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme la suppression de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Cette OAP dite « chausse-pied » rencontre une forte opposition des riverains directement concernés. Elle ampute de manière drastique toutes les propriétés riveraines de leurs jardins d'agrément ou potager, pour un gain de logements malgré tout limité. La commission demande la suppression de cette OAP.</i>						
OR 2	2/L2N	M. Gilbert GABORIAU	25 rue de La Colonne, LE LONGERON	AK21	La Périnière Nord	OAP
Libellé observation						
<i>Conteste la délimitation concernant sa parcelle et remet en cause le principe de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme la suppression de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Cette OAP dite « chausse-pied » rencontre une forte opposition des riverains directement concernés. Elle ampute de manière drastique toutes les propriétés riveraines de leurs jardins d'agrément ou potager, pour un gain de logements malgré tout limité. La commission demande la suppression de cette OAP.</i>						
OR 3	3/L2N	Mme Elise BILLEAUD	26 bis rue de LA COLONNE	AK81	La Périnière Nord	OAP
Libellé observation						
<i>Ne souhaite pas le passage de la liaison douce sur son terrain. Elle demande que si il y a des constructions, soit conservé des espaces verts pour les enfants notamment sur la partie habitat collectif.</i>						
Avis MO :						

<i>Sèvremoine confirme la suppression de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>La commission s'interroge sur les observations formulées qui ne correspondent pas au schéma d'organisation (pas de liaison douce).</i>						
OR 4	4/L2N	M. Bruno LEMERLE	4 La Papaudière, LE LONGERON			CD
Libellé observation						
<i>Demande que sa grange référencée sur la planche M8 de l'atlas en habitation soit inscrite à l'inventaire du potentiel de changement de destination annexé au règlement.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission, ne disposant pas d'éléments techniques et de localisation suffisants pour se prononcer, demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 5	5/L2N	M. Jean Claude GUINHUT	28 rue de La COLONNE	AK86	LES BAUCHES	OAP
Libellé observation						
<i>Souhaite pouvoir construire au maximum 4 maisons sur sa parcelle.</i>						
Avis MO						
<i>Pas de réponse de la collectivité sur cette demande précise.</i>						
Avis CE						
<i>Voir observation complémentaire n° 17/L2N n°20.</i>						
OR 6	6/L2N	M. et Mme Michel CHIRON	10 rue Beausoleil	A 194	COTEAU DES PRAIRIES	OAP
Libellé observation						
<i>Demande des informations sur leur parcelle et l'OAP. Ils demandent s'il est possible de ne pas être inclus dans l'OAP. Ils demandent s'il leur sera possible de construire des logements sur la parcelle (pb de viabilisation et de desserte). Un dossier doit être joint par mail.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine s'engage à associer les riverains à la réflexion dans la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>La demande n'est pas recevable, l'absence de cette parcelle remettrait en cause l'OAP. Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La demande d'extension sur la parcelle 649 n'apparaît pas justifiée. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest. La commission prend acte de la décision de Sèvremoine d'associer les riverains.</i>						
OR 7	7/L2N	M. Mme Christian LEROUX	5 bis 4 chemins, LE LONGERON	855 et 859		CZ

Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles 855 et 859 soient classées en zone urbanisable car ils possèdent un certificat d'urbanisme CU04930116H1357.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Si le certificat d'urbanisme est toujours valide, la commission ne voit pas d'objection à ce que ces parcelles soient constructibles.</i>						
OR 8	8/L2N	M. et Mme André LEROUX	4 route du Barrage			DR-OG
Libellé observation						
<i>Souhaitent que le projet Bimby les concernant soit appliqué, à savoir parcellisation de leur terrain de 3500 m² en trois dont deux de 840 et 550 m² dédiées à la construction d'habitation.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>A défaut de localisation de leur parcelle, la commission demande à la collectivité un examen attentif de cette requête.</i>						
OR 9	9/L2N	M. et Mme Julien SCHERRER	2 rue de Beau Soleil	A99 et 100	COTEAU DES PRAIRIES	OAP
Libellé observation						
<i>Regrettent le manque d'information personnelle des modifications envisagées sur leurs parcelles. La desserte endommageant "fortement " leur propriété qui est de "Nature Élément Patrimonial" ils se prononcent contre de projet.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine s'engage à associer les riverains à la réflexion dans la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Le retrait de la parcelle 100 remettrait en cause le principe de l'OAP. Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La demande d'extension sur la parcelle 649 n'apparaît pas justifiée. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest. La commission prend acte de sa volonté d'associer les riverains.</i>						
OR 10	10/L2N	M. Didier BLOUIN	3 rue de La Chapelle			DR-OG
Libellé observation						
<i>Un rond point serait prévu rue de La Chapelle/ rue de la Sérinière et la chaussée ayant déjà été surélevée de 40 cm, nous risquerions les inondations en cas de fortes pluies. Qu'en est-il ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission ne se prononce pas sur cette demande.</i>						
OR 11	11/L2N	M. Denis BONDU	La Grifonnière			CD

Libellé observation						
<i>Demande le changement de destination de sa grange (Longeron n°3). Demande à être informé sur l'engagement des travaux de transformation. Demande à inclure les bâtiments attenants dans le périmètre des travaux.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Après approbation du PLU'S, il appartient au demandeur de s'informer auprès de la collectivité. Quant aux bâtiments attenants, leur devenir dépendra des conclusions de l'étude générale complémentaire demandée.</i>						
OR 12	12/L2N	Mme Chantale RETAILLEAU	1 La Rouillère	262		CZ
Libellé observation						
<i>Demande la possibilité de construire une maison sur la parcelle 262. Un courrier devrait est joint au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la localisation en zone AP et éloignée de toute zone urbanisée, la demande n'est pas recevable.</i>						
OR 13	13/L2N	M. et Mme Jacky LEROUX	44 rue de La Chapelle	16		CZ
Libellé observation						
<i>Demande de classer en zone U une partie de la parcelle 16 (classée A) qui est bordée par la rue de La Chapelle et les parcelles 14, 74 et 94 qui sont classées en zone urbanisable.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Localisée dans une bande de retrait de 100 m de l'axe (loi Barnier), cette demande est recevable et mérite un examen attentif de la part de la collectivité.</i>						
OR 14	13/TOR	M. Etienne BARBEAU	26 bis rue de La Colonne	79, 81	LES BAUCHES	OAP / ER
Libellé observation						
<i>"Demande l'annulation de la réserve n°2 qui traverse ses parcelles car : l'emplacement prévu sur la parcelle 79 est utilisée pour l'accès au garage, sans autre possibilité ; la réserve donnerait sur une fenêtre de chambre et de salle de bain ; le débouché sur la rue de La Conne paraît dangereux du fait de l'étroitesse des trottoirs et de la sortie du virage (visibilité) ; cette réserve donnerait sur une liaison douce prévue à l'OAP Les Bauges et que l'utilité de celle-ci n'est pas probante car il existe déjà une liaison douce et que le projet prévoit 2 autres accès à ce lotissement."</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose la suppression du principe de liaison douce vers l'ouest (OAP), et par conséquent de l'ER 2 (zonage).</i>						
Conclusions de la commission						

<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 15	14/TOR	M. PINEAU	Le Longeron		La Périnière Nord	OAP
Libellé observation						
<i>M. Pineau a remis un document en main propre au Pdt de la commission lors de sa visite. Ce document, qui concerne la redensification sur les dents creuses (OAP), fait état d'iniquité de traitement de certains propriétaires dont les parcelles sont identifiées au Longeron, à La Renaudière et à Roussay. Il conteste également la pertinence du recours à certaines servitudes d'urbanisme (jardin protégé et emplacements réservés).</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité a échangé avec la commission et lui a laissé la libre appréciation de la suite à donner.</i>						
Avis CE						
<i>En réponse à l'observation relative à la commune de Roussay, la commission souligne que la protection "jardins à protéger", article L151-19 du CU, est justifiée. Cependant, au vu de ses propres observations, elle considère qu'un ajustement de la protection pourrait être apporté pour mieux coller aux réalités du terrain. En outre, dans le secteur contigu à ces propriétés, la commission estime que l'emplacement réservé n° 35 (stationnement) n'est pas justifié compte tenu de son environnement (présence de nombreux parkings à proximité). En réponse à l'observation relative à la commune de La Renaudière, la commission estime plus judicieux, compte-tenu de son environnement (présence de ruisseau), que la partie sud de la parcelle 167 soit classée en zone N et non rattachée à l'OAP Dolmen. Ce classement serait plus conforme à la définition de l'enveloppe urbaine en excluant cette partie de parcelle non artificialisée. En réponse à l'observation relative à la commune du Longeron, la commission précise que la parcelle n°31, classée en zone Ub du PLU actuel, conserve dans le projet un classement identique (Ubb). Après échange de la commission avec la collectivité, il apparaît que cette parcelle aurait échappé à l'analyse des OAP alors qu'elle peut constituer un potentiel de redensification intéressant. Afin de ne pas hypothéquer son devenir par des constructions individuelles, la commission estime judicieux un reclassement provisoire en Uyb compte-tenu de la proximité immédiate de la zone d'activité.</i>						
OR 16	18/L2N	M. RETAILLEAU	Le Soleil Levant, Le Longeron			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande de renseignements sur la planification de projets de construction de logements après division de parcelle. Aspects raccordement EP/EU.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission préconise que le demandeur rencontre le service urbanisme de Sèvremoine.</i>						
OR 17	20/L2N	Ms GUINHUT Père et fils	28 rue de La COLONNE	AK 86	LES BAUCHES	OAP
Libellé observation						

<i>Renouvellent leur demande n°5 du 26/03 : construire une maison sur 800 m² et 3 autres pour la location sur les 860 m² restants. L'ensemble serai supérieur aux demandes de densification exprimées dans l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Pas de réponse de la collectivité sur cette demande précise.</i>						
Avis CE						
<i>Les terrains concernés par cette OAP présentent les conditions favorables pour une densification. Toutefois 2 riverains contestent le désenclavement par des liaisons douces inappropriées et un propriétaire souhaite pouvoir construire 4 logements dans le respect de la densité. La commission réaffirme l'intérêt d'une telle opération mais demande un réexamen des conditions de désenclavement et des modalités de mise œuvre.</i>						
OR 18	24/L2N	M. Patrice MANCEAU	10 rue de la Gde Fontaine, Le Longeron	101 et 124	Le Côteau des Prairies	OAP
Libellé observation						
<i>Lotissement de La Chapelle. Destruction du coteau des prairies. Demandons de revoir le projet de la chapelle et de prendre la parcelle 649 en lieu et place.</i>						
Avis MO						
Sèvremoine s'engage à associer les riverains à la réflexion dans la mise en œuvre de cette OAP.						
Avis CE						
<i>Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La demande d'extension sur la parcelle 649 n'apparait pas justifiée. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest. La commission prend acte de la collectivité d'associer les riverains.</i>						
OR 19	25-1/L2N	M. Yvan RETAILLEAU	28 rue Edouard BONNET, Le Longeron			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande la préservation des espaces paysagers en centre bourg pour la qualité de vie des habitants. Il demande un programme neuf en regard de l'implantation et du développement de la gare de TORFOU.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que la densification des centres-bourg ne doit pas pour autant exclure la qualité du cadre de vie des habitants. Par ailleurs les programmes de logement prévus au Longeron et à Torfou sont de nature à répondre, au moins en partie, aux conséquences de la mise en service de la nouvelle gare à la Colonne à TORFOU.</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

CO 20	20/L2N CO	M. François FASULA	8 rue de la Vendée, Le Longeron		Sectorielles Le Longeron	OAP
Libellé observation						
<i>Demande, pour des raisons écologiques (réchauffement climatique) que soit retirées les OAP sectorielles du Longeron, un focus particulier est fait sur les OAP La Marzelle et le Côteau des Prairies. Lettre au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de cette prise de position dont elle comprend l'approche environnementaliste, la densification ayant ses limites. Néanmoins une collectivité ne peut rester figée et doit répondre aux attentes sociétales et économiques. A noter que les deux OAP citées ne sont pas les plus problématiques.</i>						
M 21	15/L2N M	M. Jean-Raymond BARBEAU		AK80, 81 et 79	LES BAUCHES	OAP
Libellé observation						
<i>Dénonce une liaison douce qui n'a pas de lien avec les autres.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose la suppression du principe de liaison douce vers l'ouest (OAP), et par conséquent de l'ER 2 (zonage).</i>						
Avis CE						
<i>Les terrains concernés par cette OAP présentent les conditions favorables pour une densification. Toutefois 2 riverains contestent le désenclavement par des liaisons douces inappropriées et un propriétaire souhaite pouvoir construire 4 logements dans le respect de la densité. La commission réaffirme l'intérêt d'une telle opération mais demande un réexamen des conditions de désenclavement et des modalités de mise œuvre. La commission prend acte de la décision de la collectivité.</i>						
CO 22	16/L2N CO	Mme Monique VANDERHUST	4 rue Beausoleil, Le Longeron	AI95, AI96	Le Côteau des Prairies	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que le projet d'OAP n'empêche pas les véhicules de son entreprise de transport de stationner. Elle est choquée du manque de concertation. Mon environnement serait détruit et ma propriété perdrait de sa valeur. Il existe d'autres solutions d'accès : par la route de La Roulière, par la rue Du Parc.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine s'engage à associer les riverains à la réflexion dans la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						

Une assez forte opposition des riverains s'exprime sur ce projet d'OAP qui cependant, semble correspondre à une assez bonne greffe sur le tissu urbain existant. La commission confirme la pertinence de la délimitation de cette OAP classée en zone 1AUhb mais demande à la collectivité de réexaminer avec les riverains les conditions de désenclavement vers le Nord et l'Ouest. Dans le cas présent la pérennité de l'activité des requérants doit être préservée.

LA RENAUDIÈRE (LRD)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	2/LRD	Jean-Michel TEXIER	4 rue de La Chevalerie, 49450 LA RENAUDIÈRE	AC27	BORDAGE	OAP
Libellé observation						
<i>Demande l'annulation de la liaison douce qui va de la rue de La Chevalerie à la parcelle AC27, pour accéder à l'espace public qui reste à créer. Cette liaison douce coupe la parcelle AC40, empêchant M. TEXIER d'accéder de son garage à son domicile.</i>						
Avis MO						
<i>La Liaison douce permet aux enfants de ce futur quartier et des quartiers au-delà de se rendre à l'école située rue de la Chevalerie, face à cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Les observations remettent en question la liaison douce qui traverse l'OAP à partir de la rue de la Chevalerie. La commission interroge la collectivité sur la réelle utilité de cette liaison douce, compte-tenu de la faible importance de cette OAP. En l'espèce le libre accès à son garage serait souhaitable.</i>						
OR 2	8/LRD	M. Joseph POILANE	11 rue des Creusets, LA RENAUDIÈRE			DR-OG
Libellé observation						
<i>A demandé un tirage de plan avec n° de cadastre des parcelles.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Le requérant a été réorienter vers les services compétents.</i>						

OR 3	9/LRD	M. Albert RIPOCHE	17 rue de la Chevalerie, LA RENAUDIÈRE	AC38	BORDAGE	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que la liaison douce qui traverse sa parcelle ne soit pas mise en place.</i>						
Avis MO						
<i>La Liaison douce permet aux enfants de ce futur quartier et des quartiers au-delà de se rendre à l'école située rue de la Chevalerie, face à cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Les observations remettent en question la liaison douce qui traverse l'OAP à partir de la rue de la Chevalerie. La commission interroge la collectivité sur la réelle utilité de cette liaison douce, compte-tenu de la faible importance de cette OAP.</i>						
OR 4	8/SGM	Mme DROUET	La Renaudière, 8 rue du Patis, St André de la Marche	258 et AA26		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles classée en zone N soient classées en Ubb en vue de construction immobilière.</i>						
Avis MO						
<i>Le passage en zone U de cette parcelle constituerait une extension linéaire de l'urbanisation. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission confirme l'avis de la collectivité.</i>						
OR 5	26/SGM	M. et Mme PEREZ	Voir n° 5 à SGM			
M 6	10/LRD M	Mme Océane BRUNELIERE M. Raphaël MERAND		AB258		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leur parcelle 258AB59 ne soit plus considérée comme jardin protégé car ils veulent y faire construire leur maison (permis de construire à l'appui PC 04930118H0193).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Une partie de la parcelle 59 est située en zone humide et se trouve enclavée. La commission d'enquête s'interroge sur la validité du permis de construire et demande que la collectivité réexamine la situation.</i>						

MONTFAUCON-MONTIGNE (MFM)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	6/LRD	M. Thierry POUPLARD	6 rue de Bretagne, MONTFAUCON-MONTIGNE	A1149		DR-OG
Libellé observation						
<i>M. POUPLARD demande si sa parcelle A1149 actuellement classée en zone artisanale, peut être d'ores et déjà vendue, avant l'application du PLU'S, en terrain urbanisable du fait de son futur classement en Ubb ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission suggère au pétitionnaire d'attendre l'approbation du PLU'S.</i>						
OR 2	7/LRD	Mme Béatrice GUILBERTEAU		De C908 à C833		CZ
Libellé observation						
<i>Les parcelles dénommées étant pour l'essentiel des planches de jardin, impropres à la culture agricole, il est demandé que le classement en A soit annulé et remplacé par un classement U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Observation recevable à étudier de façon plus approfondie. Ne peut-on pas considérer ces parcelles comme des dents creuses compte-tenu de l'observation linéaire qui s'est faite le long de la route de Boissay ?</i>						
OR 3	1/MFM-1	M. B. SERGENT	16 r. de La Gabelle, Montigné			DR-OG
Libellé observation						
<i>" - Est-ce que l'Etablissement de soin de suite se résume à l'installation provisoire d'un médecin dans l'ancien presbytère ? - Pas d'OAP prévues pour l'implantation d'un centre médical pourtant promis ? - Demande l'acquisition par la commune de maisons en centre bourg afin de faire des parkings."</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission ne dispose pas d'éléments suffisant pour prendre position sur l'ensemble des questions posées même si elle a reçu des informations, de la part des élus et du président de l'Association de gestion de la Maison de Convalescence, sur la problématique de santé à Montfaucon. La commission invite le pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité. Enfin la création de parking nécessite une grande vigilance avec les contraintes d'une AVAP.</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR 4	2/MFM-1	M. Vincent MAUGER	7 Le Bois Buteau, Montigné			CD
Libellé observation						
<i>Demande la désinscription de la liste d'un bâtiment pouvant changer d'affectation, l'évolution du prix de celui-ci l'empêchant de l'acquérir.</i>						
Avis MO						
<i>Avis défavorable de Sèvremoine : le bien répond aux critères définis.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission prend note de la position de la collectivité mais ne peut que regretter qu'une vérification n'ait pas été effectuée sur le terrain.</i>						
OR 5	4/MFM-1	Mme Maryvonne NOYER	Doré les Tours			CZ
Libellé observation						
<i>Demande que les parcelles voisines de sa propriété soient classées N afin de conserver le caractère du paysage.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère la demande de changement de zonage recevable avec une extension de la zone AP aux limites de la ferme voisine. Elle note regrettable l'implantation du poulailler dans la pleine visibilité du château.</i>						
OR 6	5/MFM-1	M. Philippe DOUILLARD	Les Ponts de Cé	C908-1434-853-833		CZ
Libellé observation						
<i>Conteste le classement en A des parcelles dénommées.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Observation recevable à étudier de façon plus approfondie. Ne peut-on pas considérer ces parcelles comme des dents creuses compte-tenu de l'observation linéaire qui s'est faite le long de la route de Boissay ?</i>						
OR 7	6-1/MFM1	M. Daniel SERGENT	6 rue de La Gabelle Montigné			CZ
Libellé observation						
<i>"Demande que la limite de la zone Ubb soit décalée d'environ 5 m vers l'est pour ""être conforme à la réalité des bâtiments existants"".</i>						
<i>Demande que la commune réserve un terrain pour la réalisation d'un cabinet médical au Pont-de-Moine comme annoncé au CM du 15/12/2016."</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>"Demande que la limite de la zone Ubb soit décalée d'environ 5 m vers l'est pour ""être conforme à la réalité des bâtiments existants"".</i>						
<i>Demande que la commune réserve un terrain pour la réalisation d'un cabinet médical au Pont-de-Moine comme annoncé au CM du 15/12/2016."</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR 8	7/MFM-1	M. Mme Gilbert PINEAU	28 rue du Collège, Montigné	960-961-962		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que la limite de la zone Ubbi soit déplacée pour inclure parcellément les parcelles 960-610et 62, comme auparavant. Courrier joint au dossier</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que cette demande peut être examinée à la lumière du PPRI et de la topographie locale. En tout état de cause, elle ne pourrait concerner qu'une étroite frange Ubbi.</i>						
OR 9	8/MFM-1	Mme Axelle GUIMBRETIERE Mme Maxime MESNARD	St Crespin	1448		CZ
Libellé observation						
<i>Les pétitionnaires demandent que leur parcelle soit reclassée en Ubb, comme auparavant, et non en N du fait de leur projet immobilier et de leur permis de construire.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère, que si le permis de construire est toujours valide, il soit procédé à une régularisation du zonage n Ubb de tout ou partie de la parcelle concernée.</i>						
OR10	SANS OBJET	Mme Magdeleine GUICHETEAU	Voir n° 15 à ROY			
OR 11	10/MFM-1	M. et Mme François GRIPPAY	26 rue du Collège, Pont de Moine, Montigné	588		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que la limite de la zone inondable Ni soit décalée afin de leur permettre de réaliser une terrasse sur pilotis en contact direct avec leur maison.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que cette demande peut être examinée à la lumière du PPRI et de la topographie locale. En tout état de cause elle ne pourrait concerner qu'une étroite frange Ubbi.</i>						
OR 12	11/MFM-1	M. Rodolphe RAPHALEN Mme Katel GILET	Mornières			CD
Libellé observation						
<i>Demandent des renseignements pour la réhabilitation d'un bâtiment dans la zone Uaai du Pont de Moine.</i>						
Avis MO : non sollicité.						

Avis CE						
<i>La commission estime l'opération réalisable dans le strict respect des contraintes du PPRI, notamment en matière de réduction de vulnérabilité.</i>						
OR 13	12/MFM-1	M. et Mme René BROCHARD	Montigné	342	Les Grand Jardins	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent si leur parcelle classée en 1 Auha zone des Grands Jardins, est constructible.</i>						
Avis MO : non sollicité						
Avis CE						
<i>La commission rappelle que la parcelle 342 se situe au cœur d'une zone 1Auha, concernée par une OAP, et qu'en tout état de cause, la constructibilité ne peut s'envisager que dans le cas d'une opération d'ensemble.</i>						
OR 14			SANS OBJET			
OR 15			SANS OBJET			
OR 16	2/MFM-2	Mme Marie-Line DREMEAUX	49 rue René DUGAY-TROUIN, 49300 CHOLET	A323 et A327	Les grands jardins	OAP
Libellé observation						
<i>Demande les contraintes liées à l'OAP pour ses parcelles.</i>						
Avis MO : non sollicité						
Avis CE						
<i>La commission rappelle que les parcelles se situent au cœur d'une zone 1Auha, concernée par une OAP, et qu'en tout état de cause, la constructibilité ne peut s'envisager que dans le cas d'une opération d'ensemble.</i>						
OR 17	5/MFM-2	M. JM et MF BOUDARD M. Laurent et Sophie DOUARD M. et Mme Cody et Audrey HOLLAR M. Mme JR et Manuelle BRIN M. et Mme Patrice et Sandrine BOUCHARD	22, 24, 26, 26 bis et 26 ter rue St Sauveur à Montigné	943-1135- 1133-1136- 1208-1211- 1209-1211		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que l'arrière de leurs parcelles reste classé en 2AU d'autant plus qu'elles donnent sur la parcelle 601 accueillant un bassin de rétention et un chemin piétonnier.</i>						

Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère la demande recevable et estime que le zonage doit être revu pour intégrer la limite des parcelles des demandeurs. Cette modification n'affecte en rien la préservation des espaces agricoles.</i>						
OR 18	6/MFM-2	Mme CHESNE Marie-Claire	13 rue ST Sauveur, Montigné	1332		CZ
Libellé observation						
<i>Intervenant pour l'indivision BRUNELIERE, elle signale que la parcelle 1332, incluse dans l'ancienne parcelle 563 n'est plus constructible. Elle était prévue dans la ZAC n°3 suite à une session de différents terrains de la ZAC de la Levauderie n°1. Elle demande que cette parcelle soit réintégrée en zone constructible.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère cette demande irrecevable car cette parcelle, en zone A, se trouve située très à l'écart de la zone urbaine. Néanmoins la commission s'interroge sur la nature des activités et sur leur classement en zone A.</i>						
OR 19	7/MFM-2	M. JC BIROT	28 rue Saint-Sauveur Montigny	599		CZ
Libellé observation						
<i>Cette parcelle été classée en 2 AUB dans l'ancien PLU, dans le nouveau PLU elle est classée en zone N. Je demande qu'une partie (environ 1000 mètres carrés) reste en zone Ubb d'autant que l'accès et les réseaux existent.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission s'interroge sur la justification de créer une enclave (parcelles 599 et 600), classée en zone N, entre deux zones Ubb, constituant une dent creuse.</i>						
OR 20	8/MFM-2	M. JC BIROT	28 rue Saint-Sauveur Montigny	161 et 162		CZ
Libellé observation						
<i>Parcelle 161 et 162 (voir plan joint). La création de la zone N ne nous permet plus les accès à ces parcelles alors que dans l'ancien PLU elles étaient en Uap. Je demande que les accès soient rétablis en Uaa en particulier celui de la parcelle 162 ne peut plus être desservie.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que le classement en zone N ne remet pas en cause la desserte et le désenclavement des parcelles 161 et 162.</i>						

OR 21	10/MFM-2	Mme Christine CHABOT M. Yves GERNIGON	1 rte de Compostelle, 44640 ROUANS 24 rue Foulques NERRA, Montfaucon	1470		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que la parcelle 1470 soit reclassée en 2AU au vu de l'accès à la rue du Bardeau demandé à l'époque par la commune. Détail : la parcelle 1470 est faite d'empierrement et est incultivable.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Cette demande conduit la commission à s'interroger sur la vocation de tout ce secteur sud-ouest concerné par une friche. Le classement en zone A est-il pertinent ?</i>						
OR 22	13/MFM-2	Ms JP et Louis HERVOUET	Voir n° 50 à SGM			
OR 23	19/MFM-2	Mme Marie MOREAU	La Forge n°100, 85610 CUGAND	1470		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles classées AP soient partiellement classées U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère cette demande non recevable compte-tenu de la configuration des parcelles et du caractère agricole des lieux.</i>						
OR 24	8-1/TOR	JC POUPLIN	Voir n° 49 à SGM			
OR 25	10/TOR	M. Michel GROLLEAU	La Rte de Coussaie, Montigné	La Haute Coussaie		CD
Libellé observation						
<i>Demande la possibilité d'aménager les bâtiments de l'ancienne exploitation agricole, situés à la Haute-Coussaie à Montigné (préservation du patrimoine).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						

<i>La commission, ne disposant pas d'éléments techniques et de localisation suffisants pour se prononcer, demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
CO 26	23 MFM-CO	Groupe de 7 riverains dont le pharmacien M. Yves CORBEL		10 ET 1265		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que les parcelles citées soient reclassées de N en U car elles sont une dent creuse entre les bâtiments de la rue St Maurice. Ils font remarquer que les garages situés entre le Crédit Agricole et le Carrefour Contact gênent tout projet d'aménagement et sont parfois squattés.</i>						
Avis MO						
<i>Cet espace constitue une coupure naturelle d'intérêt : connexion visuelle à la vallée de la Moine, point de vue marqué vers le bourg de Montfaucon. Par ailleurs, ces parcelles servent régulièrement à des festivités (fête médiévale). Pour ces deux raisons, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution pour ces parcelles. Pour mémoire : ces terrains étaient déjà classés en zone N (secteur N1d) au PLU antérieur.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission comprend l'intérêt que représentent ces parcelles pour le futur du secteur du Pont de Moine et par conséquent donne un avis défavorable à la demande du pétitionnaire.</i>						
M 27	14/MFM-M	Mme Maryvonne TRICOIRE	56 rue Amiral Maillé, 49260 BREZE			CD
Libellé observation						
<i>Ses remarques concernent la page 31 soit une grange située au bois Buteau de Montfaucon Montigné qu'elle souhaite voir désinscrite de l'inventaire.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La désinscription de la grange n°6 page 30 de l'inventaire, contestant les critères retenus (toit en onduline et non en tuile) et justifiant sa demande du fait que la nouvelle valeur de la grange, ne lui permettrait plus de l'acheter mettant ainsi en péril son activité économique (artiste reconnu).</i>						
CO 28	13/S2M	M. Kamel BELHAMITI	15 rue Foulques NERRA, Montfaucon-Montigné	243, 241, 242, 244 et 232		CZ

Libellé observation						
<i>Demande que l'intégralité de sa parcelle 241 soit intégrée à la zone constructible afin de pouvoir réaliser une habitation pour ses parents vieillissants qui ont besoin de son aide. Il précise que la parcelle est mitoyenne de toutes les maisons de la rue, qu'elle a un accès avec portail, qu'elle est située en dehors du parc à préserver de la parcelle 242 et enfin que ce terrain est raccordable à l'assainissement collectif.</i>						
Avis MO						
<i>Cette parcelle se trouve dans le secteur « Vallée de la Moine » de l'AVAP, dans laquelle les constructions neuves ne sont pas autorisées : seules les extensions et les annexes le sont. Par conséquent, dans une logique de cohérence entre le zonage du PLU et l'AVAP, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage pour cette parcelle.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission comprend les arguments avancés par la collectivité mais souhaite toutefois maintenir le classement de la parcelle 241 en Uaa. En dernier ressort ce sera la réglementation de l'AVAP qui s'appliquera.</i>						
CO 29	23/SGM	M. Mme Josette et Michel PETITEAU	18 rue des Rois, Vallet, 44	D 1090		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent à mettre leur parcelle en zone 2AUha. Cette parcelle est non cultivable, prise entre une future zone à construire et pâturage et à ce jour compliqué d'accès par servitude.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère cette demande non recevable. Contiguë à une zone 2Auh, elle pourrait être reconsidérée à long terme.</i>						
CO 30	12/TOR	Mme Yolande CARDON-VINET	10 rue de Vendée, Montigné	C958, 950, 957, 956 et C1282	L'Arceau	OAP
Libellé observation						
<i>Refuse le principe de desserte Nord-Est/Sud-Ouest traversant ses parcelles. Cette desserte aboutirait à un chemin privé, parcelle C1282, qui lui appartient.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine relève que le principe de desserte (traversant le site) garantit la création d'une urbanité organisée grâce à la connexion des différents chemins / rues. Il reste un principe, dont l'objectif est de trouver une sortie au nord-ouest du site pour valoriser l'ensemble du foncier (au-delà de l'emplacement précis de la flèche sur l'OAP). Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.</i>						
Avis CE						

Classée en 1AUha, cette OAP représente le 2ème réservoir foncier de la commune. Sa délimitation est satisfaisante ; Un propriétaire refuse le principe de desserte de la zone. La commission demande un réexamen de la desserte. La commission prend acte de la réponse de la collectivité. Elle conseille toutefois de réfléchir à l'opportunité d'un emplacement réservé pour garantir le désenclavement de la zone vers le nord.

CO 31	23/SGM	M. Mme Josette et Michel PETITEAU	Doublon avec le n° 29 à MFM			
--------------	---------------	--	------------------------------------	--	--	--

ROUSSAY (ROY)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1 ROY EU/EP	1 S2M EU/EP	M. Henri GIRAUD	19 rue de La MOINE, ROUSSAY			DR-OG

Libellé observation

A quelle date sera programmée la séparation des écoulements ?

Avis MO : non sollicité.

Avis CE

Il appartient au pétitionnaire de s'informer de la planification des travaux après approbation du PLU'S.

OR 1	4/S2M	M. Henri GIRAUD Mme Marie-Josèphe GIRAUD (sa sœur)		A2020, A609, A610	LE VIGNEAU	OAP
-------------	--------------	---	--	--------------------------	-------------------	------------

Libellé observation

Propriétaires des parcelles A2020, 609 et 610, sont disposés à faire 3 logements sur leurs parcelles. Ils souhaitent que la desserte se fasse par le chemin du Vigneau sur la parcelle A609 qui sert déjà d'accès pour les tracteurs, et non par la rue du Vigneau.

Avis MO

Sèvremoine propose un ajustement du principe de desserte (reportée au niveau de la parcelle 609), et donc un ajustement du périmètre de l'OAP pour intégrer cette parcelle. Cette évolution est possible dans la mesure où elle reste cohérente avec le principe de l'OAP et avec le tissu urbain du bourg. Cette évolution induira une augmentation de 1 logement supplémentaire au niveau de la programmation portée par l'OAP (respect des objectifs de densité), ce qui reste acceptable pour une commune de proximité.

<i>Cette évolution induira également un ajustement de la limite du zonage, afin d'intégrer la parcelle en zone Ubb.</i>						
Avis CE						
<i>"La demande est recevable. La commission prend acte de la décision de la collectivité"</i>						
OR 2	7/S2M	M. et Mme SAMSON Luc et Marie Agnès	3 La Gde BRETILLIERE, St MACAIRE	A161		DR-OG
Libellé observation						
<i>M. et Mme SAMSON sont venus vérifier si la parcelle A161 était toujours en zone constructible, ce qui n'est pas le cas, elle est classée en A.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend note de l'observation.</i>						
OR 3	1/TOR	Romain LEFORT	5 La Grillère, ROUSSAY	303		CD
Libellé observation						
<i>Demande le changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation à des fins de surveillance des lieux.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte tenu de la distance de 75 m d'un bâtiment d'exploitation agricole, la commission considère cette demande comme non recevable du fait qu'elle ne répond pas aux critères prédéfinis.</i>						
OR 4	1/ROY	Mme Geneviève FREREJOUAN	20 rue de La Croix, Roussay	A 218 ET 219	LA FONTAINE	OAP
Libellé observation						
<i>Demande à ce que le projet d'OAP n'empiète pas sur ses parcelles 219 et 218, souligne le manque de concertation et demande une réunion avec toutes les personnes concernées. Elle souhaite pouvoir finir ses travaux sans entrave.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose un décalage de la limite sud-ouest, induisant probablement une diminution du nombre de logements prévus dans le périmètre de l'OAP. Cette évolution est possible dans la mesure où elle ne remet pas en question les principes retenus et la cohérence de l'ensemble à terme.</i>						
<i>Pour information : une rencontre avec ces riverains est en cours d'organisation, et des échanges auront lieu à l'occasion de la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						

<i>Classée en zone Ubb, cette OAP fait l'objet de plusieurs observations dont un collectif de riverains qui propose une nouvelle délimitation de l'OAP. La commission a pris acte de la volonté de concertation Sèvremoine avec les riverains et d'adaptation du périmètre de l'OAP.</i>						
OR 5	2/ROY	Mme BREBION	Rue de La Croix	1032, 1034 et 1033		DR-OG
Libellé observation						
<i>Pour les parcelles 1032, 1033 et 1034, le jardin est-il constructible ? La séparation des eaux pluviales et des eaux usées pourra-t-elle être raccordée rue du Vigneau ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>"Les trois parcelles étant classées en zone Ua, leur constructibilité est assurée. Concernant la desserte en EP/EU, la commission invite la requérante à se rapprocher de la collectivité."</i>						
OR 6	3/ROY	M. Richard NAVARRO	18 rue de LA CROIX	220 et 217	LA FONTAINE	OAP
Libellé observation						
<i>S'inquiète de voir tout son terrain faire partie de l'OAP. Va se concerter avec ses voisins et faire savoir le résultat de leur concertation avant la fin de l'enquête.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose un décalage de la limite sud-ouest, induisant probablement une diminution du nombre de logements prévus dans le périmètre de l'OAP. Cette évolution est possible dans la mesure où elle ne remet pas en question les principes retenus et la cohérence de l'ensemble à terme. Pour information : une rencontre avec ces riverains est en cours d'organisation, et des échanges auront lieu à l'occasion de la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Classée en zone Ubb, cette OAP fait l'objet de plusieurs observations dont un collectif de riverains qui propose une nouvelle délimitation de l'OAP. La commission a pris acte de la volonté de concertation Sèvremoine avec les riverains et d'adaptation du périmètre de l'OAP.</i>						
OR 7	4/ROY	M. Fabien RAMBAUD	22 rue de LA CROIX	A 968, 223, 218, 961 à 967		CZ
Libellé observation						
<i>Propose un tracé droit sur les parcelles identifiées (A968, 223, 218, 961, 967, 1223). Se concerte avec les voisins pour faire une proposition.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Cette demande semble concerner la délimitation de l'OAP La Fontaine. La commission formule le même avis que pour les observations précédentes qui concernent l'OAP La Fontaine.</i>						

OR 8	5/ROY	Mme RABEAU	Lotissement des Ponts	A 411, 410 et 1 partie de A 415	LE DOUE AUBERT	OAP
Libellé observation						
<i>Est-il possible de vendre une parcelle ?</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité n'a pas été sollicité sur cette question précise mais a formulé un avis sur l'OAP à savoir : Le périmètre de cette OAP a été identifié afin de viser une organisation cohérente du site à terme, notamment en termes de profondeur et d'orientation des parcelles qui s'organiseront de part et d'autre de la future voie. Sèvremoine propose le maintien de l'OAP en l'état, moyennant une modification des modalités de mise en œuvre (optimisation progressive possible).</i>						
Avis CE						
<i>La commission rappelle le principe de l'OAP à savoir que la constructibilité des parcelles s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble. En outre elle signale que la délimitation de cette OAP ne respecte pas les parties privatives de certaines propriétés riveraines. La commission a demandé une redéfinition du périmètre et précis qu'à défaut de concertation et d'accord des riverains, la commission maintient son avis de modification de périmètre de l'OAP afin de respecter les parties jardins des parcelles).</i>						
OR 9	18/TOR	M. Benoît GRIFFON	La Vallée TORFOU	734		CD
Libellé observation						
<i>Demande que l'on retienne uniquement la parcelle 734 pour sa demande n°5 du 26/03 à TORFOU.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission, ne disposant pas d'éléments techniques et de localisation suffisants pour se prononcer, demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 10	16/L2N	Mme Marie-Noëlle BIROT	L'Anjourie, Roussay	B734		CD
Libellé observation						
<i>Demande que sa grange soit inscrite dans l'inventaire ainsi que pour les bâtiments situés sur les parcelles B625 et B811.</i>						

Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission, ne disposant pas d'éléments techniques et de localisation suffisants pour se prononcer, demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD). Néanmoins, les photos produites par le pétitionnaire ne laissent pas apparaître un bâtiment à valeur patrimoniale particulière et de plus en mauvais état.</i>						
M 11	1/ROY-M	M. Pierre Alain de LACOSTE/Sté NEOEN	6 rue Ménars, 75002 Paris 06.76.97.62.67	La Bacconnière		CZ
Libellé observation						
<i>Modification de zonage demandé en A-PV sur l'ancien site minier de La Bacconnière, fosses 1, 2 et 3. Voir plan cadastral 19-04-03 Cadastre_Aréva.pdf</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission donne un avis favorable.</i>						
M 12	6/ROY-M	M. et Mme Yoann et Aurélie MONTEIRO	6 rue de la Cascade, Roussay	La Fontaine	La Fontaine	OAP
Libellé observation						
<i>Les requérants souhaitent préserver leur intimité et souhaitent donc une concertation pour la réalisation du projet d'urbanisation de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>une rencontre avec ces riverains est en cours d'organisation, et des échanges auront lieu à l'occasion de la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>La commission comprend les inquiétudes et incite la collectivité à une étroite concertation avec les riverains. Cette OAP fait l'objet de plusieurs observations dont un collectif de riverains qui propose une nouvelle délimitation de l'OAP. Sans se prononcer sur la suite à donner, la commission demande un examen attentif de cette requête.</i>						
CO 13	7/ROY-CO	M. Jean-Dominique SORIN AVI EURO TRANS	4 rue Laennec, 85130 LA VERRIE		Sur Roussay et La Renaudière	OAP
Libellé observation						
<i>Le requérant s'étonne du nombre important d'OAP pour la commune et qu'un terrain 1/2 hectare ne soit pas concerné et classé en "jardin à protéger". Il relève aussi une incohérence à La Renaudière quant à la bande de 15 m et son inégale application d'un côté et de l'autre du cours d'eau. Il laisse sous-entendre que "l'intérêt de quelques uns prévaut sur l'intérêt collectif".</i>						
Avis MO : non sollicité						

Avis CE						
<i>La commission renvoie à la réponse apportée à M. PINEAU "TOR/14-L2N/15".</i>						
CO 14	8/ROY-CO	M. Mme SENECHAL, M. Mme RAMBAUD, Mme Clémentine BRIN, M. Grégory BROCHARD, M. Richard NAVARRO	ROUSSAY	224-A968-2080-865-781-1668-1677-217-220	La Fontaine	OAP
Libellé observation						
<i>Nouvelle organisation de l'OAP La Fontaine proposé par un collectif de riverains concernés qui a joint un plan de leur projet.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose un décalage de la limite sud-ouest, induisant probablement une diminution du nombre de logements prévus dans le périmètre de l'OAP. Cette évolution est possible dans la mesure où elle ne remet pas en question les principes retenus et la cohérence de l'ensemble à terme. Pour information : une rencontre avec ces riverains est en cours d'organisation, et des échanges auront lieu à l'occasion de la mise en œuvre de cette OAP.</i>						
Avis CE						
<i>La commission invite la collectivité à se rapprocher des riverains afin d'étudier la faisabilité de leur projet. La commission a pris acte de la volonté de concertation Sèvremoine avec les riverains et d'adaptation du périmètre de l'OAP.</i>						
OR15	19/MFM	Mme Magdeleine GUICHETEAU	St Christophe du Bois	A1680-1678	Prés Fleuris	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent le déplacement de l'OAP afin de faciliter la vente de leur propriété. Ils s'interrogent sur le principe d'une desserte qui débouche sur la parcelle A423 qui n'est pas incluse dans une OAP. Quel intérêt ?</i>						
Avis MO :						
<i>La collectivité n'a pas été sollicitée pour cette demande. précise mais à formuler un avis général sur l'OAP, à savoir : Sèvremoine précise que l'inscription des parcelles de jardin vise à définir une vision globale, afin d'éviter l'enclavement complet de certaines parcelles à terme. Sèvremoine a entamé, à l'initiative du propriétaire de la parcelle A1678, des échanges en vue de l'acquisition de cette parcelle sur laquelle figure un principe de circulation. Sèvremoine propose ainsi le maintien de l'OAP en l'état.</i>						
Avis CE						
<i>La délimitation de cette OAP classée Ubb empiète sur certaines parties privatives de propriétés riveraines. La commission demande un réexamen approfondi de cette OAP. Le principe de desserte de l'OAP abouti au sein d'une propriété privée exclue de l'OAP. Si un accord est acté avec le requérant, la commission ne s'oppose pas au maintien de l'OAP en l'état.</i>						
La Commission d'Enquête						ER

Libellé observation
<i>La commission demande que l'emplacement réservé n° 35 (4047 m²) situé à proximité du cimetière et à usage de stationnement soit supprimé compte-tenu des larges possibilités aux alentours.</i>
Avis MO : non sollicité.
Conclusions de la commission
<i>Suppression de l'ER 35.</i>

SAINT MACAIRE EN MAUGES (S2M)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	1/S2M	M. et Mme Lionel ROUYER	45 rue Victor HUGO	AL0013	VICTOR HUGO 2	OAP
Libellé observation						
Demande un nouveau tracé de l'OAP schémas joints.						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP en retirant sa partie ouest, tout en maintenant le principe de circulation vers la rue Victor Hugo.</i>						
Avis CE						
<i>La demande du pétitionnaire, qui ne s'oppose pas au principe de densification, est justifiée afin de préserver le caractère de la propriété. La CE considère que la limite de l'OAP pourrait être décalée au tracé du principe de desserte paraissant sur le schéma. La commission prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande mais elle confirme que l'OAP doit exclure le dernier rideau d'arbres de la propriété.</i>						
OR 2	2/S2M	Ms Claude et Joël GAUTHIER	5 rue du Mal JOFFRE 11 bd du 8 mai	AL 89, AL171 et A85	BEL AIR	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent l'intégration de leurs parcelles dans l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme que ces deux parcelles peuvent être intégrées dans le périmètre de l'OAP. Ceci induira une augmentation de 1 ou 2 logements dans la programmation globale de l'OAP.</i>						

<i>Dans la mesure où un Permis d'Aménager a été accordé sur cette OAP, il conviendra parallèlement d'adapter les modalités de mise en œuvre en permettant une réalisation progressive.</i>						
Avis CE						
<i>La commission considère la demande recevable. La commission prend acte de la décision de la collectivité</i>						
OR 3	3/S2M	Mme Isabelle AUDOUIN M. BABONNEAU M. et Mme BRETAUDEAU		AK229, AK230, AK279, AK82, AK83, AK88	EUROPE	OAP
Libellé observation						
<i>Mme AUDOUIN, et son voisin, sont prêt à faire 4 logements sur leur terrain, conformément à la démarche Bimby mais ne sont pas favorables à du logt social et souhaitent moins de densité. M. BABONNEAU ne souhaite ni logements ni voirie sur ses parcelles. Un courrier va être adressé à la commission.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose de supprimer la partie sud du périmètre de l'OAP. en lien avec l'opération Bimby envisagée.</i>						
Avis CE						
<i>La demande des deux riverains, qui ne sont pas opposés au principe de redensification, mérite un examen attentif ainsi que celle de M. Babonneau. La commission estime que satisfaction peut être donnée à leur demande à condition que soient revues le périmètre de l'OAP et ses conditions de desserte.</i>						
OR 4	5/S2M	Mme Odile BATARDIERE		AL184, 185 et 186. AL 171, 85, 170, 169, 83, 166 et 187.	BEL AIR	OAP
Libellé observation						
<i>Mme BATARDIERE signale que ses parcelles 184, 185 et 186 viabilisées sont libres à la construction. Elle signale que qu'il y a un projet d'aménagement sur ses autres parcelles.</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité s'est prononcée sur l'OAP en général mais pas sur ce cas spécifique.</i>						
Avis CE						
<i>En l'absence de précision sur le "projet d'aménagement", la commission ne peut se prononcer sur cette observation et invite le requérant à se mettre en relation avec le service urbanisme de Sèvremoine.</i>						
OR 5	6/S2M	Mme Marylin MORINIERE			TAMARIN	OAP

Libellé observation						
<i>Mme MORINIERE dépose un dossier concernant l'aménagement futur du Tamarin afin qu'il soit tenu compte de l'accès et de la visibilité ainsi que des espaces parking pour son activité de centre de remise en forme l'Aquatec.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que des rencontres ont déjà eu lieu avec certains riverains, et qu'un engagement a été pris de les associer au projet. Sèvremoine est donc dans cet esprit de concertation.</i>						
Avis CE						
<i>"Les souhaits d'aménagement du projet sont à prendre en compte pour le bon fonctionnement de son activité. Des observations visant à améliorer les conditions de réaménagement de cette opération de cœur de ville méritent toute l'attention de la municipalité. Vu l'enjeu de cette OAP, la commission suggère la création d'un groupe projet mixte associant les riverains". La commission prend acte de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 6	8/S2M	Mme GABORIAU-BOCHEREAU	17 rue de FELIXIERE, St MACAIRE	279 AC01	EGALITE	CZ
Libellé observation						
<i>Demande déjà effectuée auprès de Sèvremoine en juillet 2017 : possibilité de construire une maison d'habitation sur la parcelle 279 AC-01, actuellement en zone A.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La parcelle 279 constitue une limite d'urbanisation. La commission laisse à la collectivité l'appréciation de cette demande.</i>						
OR 7	9/S2M	Mmes Claudine CHAUVIN, Marie-Odile BRETAUDEAU, Marie-Thérèse BILLAUD		AC18	L'EGALITE	OAP
Libellé observation						
<i>Se renseignent sur les conditions d'utilisation de leur parcelle de 3900 m² face aux contraintes de l'OAP. Elles sont favorables à l'OAP mais Elles souhaitent connaître les conditions de desserte notamment avec l'OAP du VERGER et connaître la fonctionnalité de la canalisation d'EU traversant leur parcelle et son usage ultérieur.</i>						
Avis MO : non sollicité						
Avis CE						

<i>Les requérantes étant favorables à l'OAP, la commission n'a pas d'observations particulières à formuler. Toutefois elle les invite à se rapprocher de la collectivité pour connaître la fonctionnalité de la canalisation.</i>						
OR 8	15/S2M-CO	M. et Mme Frédéric MASSICOT		AE 856 AE 441	Beau Soleil	OAP
Libellé observation						
<i>M et Mme Massicot ont réalisé des travaux de valorisation de leur bâtiment (garage automobile) après avoir obtenu l'accord de la municipalité le 12/07/2018 sans aucune réserve de celle-ci. Leur intention est de réaliser des parkings et développer leur entreprise. Or ils s'aperçoivent que l'OAP destinée à de l'habitat collectif recouvre toute leur propriété et les terrains adjacents. Leur souhait est de voir l'OAP supprimée, dans la mesure où leur activité est immédiatement adjacente à la ZAE.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme qu'il s'agit de permettre le maintien de cette activité sur place autant qu'elle le souhaite ; complémentarément, au vu de l'emplacement stratégique de ce site, il s'agit d'encadrer son devenir en cas de mutation forte, afin que l'évolution se fasse vers l'habitat. Pour ces raisons, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP, en la complétant dans le texte de la manière suivante : « Les évolutions de l'activité de garage sur site sont possibles, y compris en cas de cession (travaux sur les constructions existantes, extension des constructions...). En cas de mutation plus profonde du site (volonté de changement de la nature d'activité), il sera fait application des principes de l'OAP (projet d'ensemble à vocation principale d'habitat) ».</i>						
Avis CE						
<i>La commission a bien noté la réponse de la collectivité et souhaite qu'en cas de maintien de l'OAP, les prescriptions de celle-ci garantissent clairement les possibilités d'évolution sur site du garage. Un complément de la partie écrite de l'OAP s'impose.</i>						
OR 9	1P9/S2M	Mme Sigrine SECHET, Mme Solange GRASSET et pour Mme Guylène FOULONNEAU	Allée du jardinier St Macaire	AA374, 375 et 376	Du Souvenir	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent que pour leurs parcelles soient respecté leur intimité et la luminosité de leurs habitations exposées plein sud, lors de la mise en œuvre de l'OAP Du Souvenir qui prévoit un "Secteur d'habitat diversifié à dominante collectif", ce qui sous-entend des habitations à étage. Leur souhait est que soit préservé la végétation en fond de parcelle sud en limite de l'OAP. Elles estiment aussi que l'ensemble de cet OAP aurait pu être destiné à la réalisation d'un grand espace vert en centre ville.</i>						
Avis MO						
<i>La structuration par le bâti, notamment avec du collectif, répond à un double objectif : structuration de l'entrée dans le cœur vivant de Saint-Macaire, et mise en scène du monument au mort (espace public et cône de vue identifiés sur l'OAP). Cette OAP répond donc à l'attente formulée concernant les perspectives sur le monument aux morts. Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.</i>						

Avis CE						
<i>L'inquiétude légitime des riverains mérite d'être prise en considération pour l'aménagement de cette OAP. La commission prend acte de la réponse de la collectivité mais lui demande cependant de réfléchir à un recul du front du futur bâti pour préserver au mieux les perspectives.</i>						
OR 10	2P9/S2M	Mme Colette BATARDIERE, M. Thierry FROUIN, M. Bertrand FROUIN, M. Didier FROUIN, Mme Jary FROUIN de St Macaire et Mme Yolande BIDOT de St André	St Macaire St André	AM 247, 246, 245, 248, 243 et 249	L'Espetven	OAP
Libellé observation						
<i>Sont venus se renseigner sur les conditions d'utilisation de l'OAP. Ils sont en accord avec les orientations de l'OAP mais s'étonnent de voir la maison de la parcelle AM99 incluse dans le périmètre de l'OAP ce qui fausse le calcul de la densité ou plutôt, le nombre de logements à réaliser.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose le retrait des parcelles AM99 et AM100 de l'OAP, dans la mesure où elle forme un ensemble cohérent.</i>						
Avis CE						
<i>Les membres de cette indivision ne sont pas opposés au principe d'aménagement de l'OAP. La commission propose seulement de sortir la parcelle AM99 de l'OAP.</i>						
OR 11	3P10/S2M	M. Robert BENETEAU	19 bd du Roi René St Macaire	A8349	Roi René	OAP
Libellé observation						
<i>Est venu vérifier que "l'Espace boisé à préserver-conforter" situé en fond de parcelle A8349 sera maintenu lors de la réalisation de l'OAP Roi René.</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité s'est prononcée sur l'OAP en général mais pas sur ce cas spécifique.</i>						
Avis CE						
<i>Le schéma d'organisation de l'OAP mentionnant bien la préservation de cet espace boisé, la commission estime que le demandeur est en mesure d'être rassuré.</i>						
OR 12	4P10/S2M	M. et Mme Laurent et France SICARD	24 rue Guilhen LEZIN, St Macaire	AE426	Europe	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent que leur parcelle ne soit pas destinée à un "Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif".</i>						
Avis MO						

<i>Concernant la partie nord, l'OAP prévoit un « Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif » : en termes de typologies, les possibilités sont donc ouvertes au maximum pour le porteur de projet (dès lors que l'objectif de densité es respecté, en lien avec les objectifs du SCOT). En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution à ce niveau.</i>						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la réponse de la collectivité</i>						
OR 13	6P12/S2M	M. Maurice OUVRARD	67 Bd du Gal de Gaulle, St Macaire		Allée des Loriots	OAP
Libellé observation						
<i>Confirme sa demande verbale du 20/03/2019 concernant le 2AUha pour le devenir des bâtiments situés dans l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que la mise en place de l'OAP vise à garantir la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs définis (échelle SCOT et Sèvremoine), en particulier au niveau du suivi dans le temps (lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU). En outre, il est relevé que la maison d'habitation se trouve en-dehors de l'OAP, et que le garage intégré à l'OAP est un hangar (garage professionnel) et non d'un garage privatif. Sèvremoine souligne que cette OAP, dans son périmètre, présente un enjeu majeur à terme : soigner l'entrée de bourg de manière globale (en incluant une réflexion sur les bâtiments existants), d'autant plus dans une zone pavillonnaire. Sèvremoine s'engage à poursuivre les échanges avec le propriétaire en vue de l'acquisition de la parcelle supportant les hangars.</i>						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la décision de maintien du zonage et de l'OAP. Elle en comprend l'utilité mais souhaite qu'un accord entre les parties puisse aboutir dans les meilleures conditions.</i>						
OR 14	7P12/S2M	Mme Laurence ADRIEN	78 rue de Bretagne, St Macaire	AA165 et 166	Sacair	OAP
Libellé observation						
<i>Se renseigne sur les conditions d'utilisation de sa parcelle située dans l'OAP et classée 1AUh2. Elle souhaiterait que la limite de la zone 1AUh2 et l'OAP soient reportées au-delà de sa parcelle.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles en lanière localisées au sud de la haie.</i>						
Avis CE						

<i>Cette observation rejoint celles d'autres propriétaires qui s'opposent à la délimitation sud de l'OAP considérant qu'ils se voient privés d'une grande partie de leurs jardins potagers et/ou d'agrément. Sans remettre en cause le principe de l'OAP, la commission propose de redéfinir un nouveau périmètre sud en s'appuyant sur la haie à préserver comme indiqué sur le schéma. La commune prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande.</i>						
OR 15	8P13/S2M	Mme Bernadette BOURCIER	49 rue du Poirier, St Macaire	238 et 291		DR-OG
Libellé observation						
<i>Est venue se renseigner si elle pourrait réaliser des opérations immobilières sur ses parcelles classées en Uba.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission, compte-tenu du classement de ses parcelles en zone Uba, ne voit pas d'objection à leur constructibilité dans le respect du règlement de la zone.</i>						
OR 16	9P13/S2M	M. Jérôme COLIN	St Macaire	AB 309 et 311, 312, 346, 347 et 310	Roi René	OAP
Libellé observation						
<i>"Représentant l'entreprise Maisons du Choletais, représente M. MARY propriétaire des parcelles (classées en zonaz 1Auh2. Celui-ci a pour projet de réaliser une opération de lotissement conforme à l'OAP. Toutefois 2 réserves : - une trame "Jardins à protéger" sur la parcelle AB309 à été implantée non constructible alors qu'il n'y a pas de jardin (hors OAP), - les indications graphiques portées sur le schéma ne correspondent pas exactement au projet. Il demande donc que ces éléments soient modifiés. Un dossier complet est déposé au registre."</i>						
Avis MO						
<i>La commune prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande.</i>						
Avis CE						
<i>Cette OAP est située à proximité du cœur de St Macaire, elle est donc stratégique. Le projet immobilier proposé correspond au principe d'aménagement du schéma d'organisation. Cependant, la commission attire l'attention de la municipalité sur le risque de blocage si l'inconstructibilité de la parcelle AB309 (classée en jardin protégé) était maintenue. La commission prend acte de la suite favorable que la collectivité donne à sa demande.</i>						
OR 17	10P14/S2M	M. et Mme Yannick GIRARD	25 rue de Vendée, St Macaire	104, 105, 106, 107,		DR-OG

				120, 119, 103, 1034 et 93		
Libellé observation						
<i>"Demandent s'ils peuvent sur l'ensemble de leurs parcelles, classées en Uaa :</i>						
<ul style="list-style-type: none"> - avoir un accès sur le parking des Closiers (public) - avoir 1 raccordement aux réseaux EU, EP, - avoir un raccordement à l'eau potable, - faire construire sur les parcelles 104, 105 et 106." 						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Concernant la constructibilité des parcelles 104, 105 et 106, la commission considère que le classement en zone Uaa est favorable. Pour les autres sujet elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité.</i>						
OR 18	11P14/S2M	M. Dimitri GAUTHIER	St Macaire			CD
Libellé observation						
<i>Demande si son bâtiment agricole situé dans le Lieu-Dit Les Riguillonnières, route de Bégrolles, peut être inscrit dans la liste des bâtiments à réhabiliter et qui peuvent changer de destination, l'agriculteur voisin n'y voyant aucun inconvénient.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission, ne disposant pas d'éléments techniques et de localisation suffisants pour se prononcer, demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 19	12P15/S2M	M. et Mme Yves RIGAUDEAU	55 rue de Roussel, Cholet	43		DR-OG
Libellé observation						
<i>"Demandent à quelle hauteur doit être leur clôture implantée le long de la voie publique à St Macaire, lotissement Les Lilas, impasse des Gautiers."</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission renvoi le pétitionnaire au règlement écrit, dossier 5-1, page 82, article 4.1.4 = 2 mètres.</i>						
OR 20	14P17/S2M	Mme Françoise BRETAUDEAU M. Philippe HERPIN	Paris IVème Bressuire 79	1000		CZ
Libellé observation						

<p><i>Demandent que la parcelle 1000 conserve son classement 2AU. Elle est située en continuité de parcelles urbanisées et face à des parcelles urbanisées. L'ensemble des éléments nécessaires à l'urbanisation de cette parcelle sont accessible par la parcelle 998 propriété de Mme BRETAUDEAU. A noter que les parcelles 996 et 994 ainsi que le chemin communal ont été classés en zone réservée qui pourrait donner un accès à la parcelle 1000. Un plan sera joint par courrier rappelant l'ancien classement UB.</i></p>						
<p>Avis MO</p>						
<p><i>Cette parcelle est occupée par des vergers, en lien avec une exploitation localisée à environ 200 m au nord (enjeu d'impact sur l'agriculture). De plus, au vu de sa configuration, son urbanisation se ferait sous forme d'extension linéaire par rapport au bourg, forme urbaine qui n'est pas favorable à la prise en compte des enjeux paysagers et de sécurité (d'autant plus en entrée de bourg). Pour ces deux raisons, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage pour cette parcelle.</i></p>						
<p>Conclusions de la commission</p>						
<p><i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i></p>						
OR 21	14bis P17/S2M	M. Jean-Marie FROUIN	6 la Félixère, St Macaire	WD 130 et 132, B944, 923, 939, WI 4, 8 et 9		CZ
<p>Libellé observation</p>						
<p><i>Demande que le tracé de la zone N sur les parcelles mentionnées, soit réduit au plus près du ruisseau L'Avresnes, pour le futur et l'avenir de l'exploitation agricole de La Félixère.</i></p>						
<p>Avis MO : non sollicité.</p>						
<p>Avis CE</p>						
<p><i>La commission rappelle que le classement en zone N n'empêche pas l'activité agricole de s'exercer, elle en limite seulement la constructibilité. Elle demande à la collectivité de prendre cette observation en considération.</i></p>						
OR 22	7/SAM	M. Philippe DROUET	9 rue du Bon Pasteur, St Macaire	AB579	Pasteur	OAP
<p>Libellé observation</p>						
<p><i>Demande quelles sont les contraintes liées à l'OAP Pasteur pour sa parcelle non destinée au secteur à vocation d'équipement.</i></p>						
<p>Avis MO</p>						
<p><i>Sèvremoine précise que la partie relative aux services médicaux est en cours d'élaboration, en concertation avec les professionnels de santé. Pour la partie habitat en revanche, Sèvremoine n'a pas de projet immédiat et cette OAP sera d'initiative privée. Quel que soit le porteur de projet, Sèvremoine sera, au vu l'enjeu de cette OAP située en hyper centre, nécessairement très attentive aux modalités et à la qualité de réalisation de cette OAP.</i></p>						

Avis CE						
<i>La parcelle AB579 est principalement concernée par de l'habitat à dominante individuelle ou collectif. La commission propose que cette OAP soit approfondi dans le cadre d'un groupe projet.</i>						
OR 23	9/SAM	M. Laurent AUDOUIN	16 allée Lyautey St Macaire	52		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande les contraintes liées à sa parcelle. Classée en Uba.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission renvoie le pétitionnaire à la lecture du règlement.</i>						
OR 24	11/SAM	<u>M. Paul RAUX</u> <u>M. Robert DICHETEAU</u>	72 rue de Bretagne ST Macaire 64 rue de Bretagne, St Macaire	162 et 159	SACAIR	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent à conserver l'usage intégral de leurs parcelles 162 et 159 ainsi que les parcelles adjacentes et sortir de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles en lanière localisées au sud de la haie.</i>						
Avis CE						
<i>Cette observation rejoint celles d'autres propriétaires qui s'opposent à la délimitation sud de l'OAP considérants qu'ils se voient privés d'une grande partie de leurs jardins potagers et/ou d'agrément. Sans remettre en cause le principe de l'OAP, la commission propose de redéfinir un nouveau périmètre sud en s'appuyant sur la haie à préserver comme indiqué sur le schéma. La commission prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande</i>						
CO 25	17/S2M-CO	Père Luc BENETEAU	1 av Foch, St Macaire			CZ
Libellé observation						
<i>Demande que 20 monuments religieux soit "marqués" comme éléments du patrimoine à protéger. Courrier joint au registre de St Macaire avec le n°17.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission est favorable à cette demande qui relève de la protection du petit patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme).</i>						
OR 26	3/MFM	M. CHAUVIN	St Macaire	AC18	L'Egalité	OAP
Libellé observation						

<i>Demande que soit revue la délimitation de l'OAP en intégrant la totalité de la parcelle AC18, restant en accord avec le principe de l'OAP. Courrier joint au registre de St Macaire avec le n°17.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine relève que la partie nord de la parcelle AC18 se trouve en contact direct avec les jardins partagés (au nord) et avec le tissu urbanisé (au sud). Dans la perspective du déploiement de la ceinture verte de Saint-Macaire à terme, en frange nord du tissu urbain, il est essentiel de préserver la partie nord de la parcelle AC18 (espace vert, circulations douces...). Sèvremoine propose d'expliciter l'OAP sur ce point, en précisant l'inscription de la partie nord de cette parcelle dans la future ceinture verte de Saint-Macaire.</i>						
Avis CE						
<i>La commission n'était pas opposée au principe d'une extension de l'OAP à l'ensemble de la parcelle AC18. Mais la commission prend acte de la réponse de Sèvremoine, qui devrait améliorer l'information sur le devenir de ce secteur.</i>						
OR 27	17/TOR	M. BRUGEROLLE DE FRAISSINETTE et Mme Marie GUILLON	68 rue de Bretagne, St Macaire en Mauges, St Macaire		SACAIR	OAP
Libellé observation						
<i>Demande à déplacer la limite de propriété afin de conserver la majeure partie de son jardin afin de protéger la biodiversité.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles en lanière localisées au sud de la haie.</i>						
Avis CE						
<i>Cette observation rejoint celles d'autres propriétaires qui s'opposent à la délimitation sud de l'OAP considérant qu'ils se voient privés d'une grande partie de leurs jardins potagers et/ou d'agrément. Sans remettre en cause le principe de l'OAP, la commission propose de redéfinir un nouveau périmètre sud en s'appuyant sur la haie à préserver comme indiqué sur le schéma. Elle s'interroge également sur l'aboutissement d'une liaison douce sur cette parcelle en fond de jardin, qui est le secteur le plus à préserver de la propriété. La commission prend acte de la décision de donner une suite favorable à sa demande.</i>						
OR 28	18P2/S2M		SANS OBJET			
OR 29	19P21/S2M	JP MARCHAND	19 rue Lyautey, St Macaire	181	LOUDAMEGUE	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que soit modifiée la densité de logement sur sa parcelle. Voir dossier.</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité s'est prononcée sur l'OAP en général mais pas sur ce cas spécifique.</i>						
Avis CE						

<i>Cette OAP constitue une limite de l'enveloppe urbaine en comblant une dent creuse avec une densité cohérente avec l'environnement pavillonnaire, malgré une demande de riverain de diminution de la densité. La commission ne souhaite pas donner de suite favorable à la demande du pétitionnaire, considérant que la densité de 20 logts/ha correspond à peu près à la densité du quartier.</i>						
OR 30	20P21/S2M	Mme Françoise BELLANGER, St Macaire	2 rue des Aubretières, St Macaire	216		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande si elle peut diviser sa parcelle de 1300 m² pour réaliser une deuxième construction. Peut-elle vendre sa maison à une entreprise qui voudrait s'installer dans le secteur ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que la vente de la maison à une entreprise est possible, mais que la division de la parcelle pour la construction d'une habitation neuve n'est pas conforme au règlement.</i>						
OR 31	21P22/S2M	M. Patrice AUDIGANE	47 rue Choletaise St Macaire	AE 292	Choletaise 1	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que la parcelle AE292 ne soit pas incluse dans l'OAP La Choletaise. La densité est de 12 logts à l'hectare soit 1 maison pour 800 m² et la parcelle mesure 768 m². Le retrait de cette parcelle ne gênerait en rien la densification du reste de l'OAP. Il faut noter que le reste de l'OAP est un garage qui ne compte pas quitter les lieux. L'abandon de la parcelle contribuerait donc à la création d'un logement, voire deux.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise qu'au regard de la localisation du site (hyper-centre de Saint-Macaire), le maintien d'un garage sur le long terme constitue davantage une contrainte pour l'habitat alentours (et par conséquent pour le garage) qu'un avantage en termes de mixité des fonctions urbaines. Par ailleurs, l'OAP porte l'enjeu d'une densification cohérente avec la localisation du site au cœur de Saint-Macaire : de ce fait, le retrait de la parcelle AE292, pour réaliser 1 seul logement, contreviendrait à la logique globale portée par Sèvremoine. Sèvremoine propose néanmoins d'ajuster les modalités de mise en œuvre (permettre une optimisation progressive dans le temps).</i>						
Avis CE						
<i>Une demande de retrait de la parcelle AE 292 pour permettre de construire un logement. Cette OAP en zone urbaine proche du centre-ville est un atout pour le renouvellement urbain. Toutefois, actuellement occupée par un garage, la commission pose la question de l'utilité de son maintien pour préserver une certaine mixité des fonctions urbaines. Si l'activité devait se maintenir, il peut être donné satisfaction à la demande. Mais la commission prend acte de la décision de la collectivité et confirme le maintien de l'OAP en l'état, si la progressivité de mise en œuvre de l'OAP est garantie.</i>						
OR 32	22P23/S2M	M. Robert DICHETEAU	64 rue de Bretagne St Macaire	159	SACAIR	OAP

Libellé observation						
<i>Demande la révision du périmètre de l'OAP, celui-ci amputant la parcelle de 700 m² et privant le propriétaire d'une grande partie loisir et agrément, comme ses voisins.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles en lanière localisées au sud de la haie.</i>						
Avis CE						
<i>Voir avis donné en réponse à l'observation SAM 11/S2M 24.</i>						
OR 33	23P24/S2M	M. Mme Jean LEFORT	45 C rue du Commerce, St Macaire	AB181	TAMARIN	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent si les projets immobiliers pour l'OAP sont connus. Ils souhaitent que l'aménagement écarte les constructions R2. Ils demandent à être tenus informés des projets sur ce secteur.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que des rencontres ont déjà eu lieu avec certains riverains, et qu'un engagement a été pris de les associer au projet. Sèvremoine est donc dans cet esprit de concertation.</i>						
Avis CE						
<i>Des observations visant à améliorer les conditions de réaménagement de cette opération de cœur de ville méritent toute l'attention de la municipalité. Vu l'enjeu de cette OAP, la commission suggère la création d'un groupe projet mixte associant les riverains. La commission prend acte de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 34	24P24/S2M	M. et Mme Maurice OUVRARD	67 Bd du Gal de Gaulle, St Macaire	3 et 4	Allée des Loriots	OAP
Libellé observation						
<i>L'OAP prévoit d'inclure mes parcelles dans son tracé. Y sont édifiés habitation et locaux industriels. Le prix du rachat proposé par la commune couvre tout juste le prix de la destruction des bâtiments. Nous demandons que nos parcelles soient exclues du périmètre de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Voir avis de l'Obs 13 / S2M.</i>						
Avis CE						
<i>"Voir Obs 13/S2M. La commission prend acte de la décision de maintien du zonage et de l'OAP. Elle en comprend l'utilité mais souhaite qu'un accord entre les parties puisse aboutir dans les meilleures conditions.</i>						
OR 35	25P25	M. Pierre-Marie BATARDIERE	9 rue des Alouettes St Macaire	1210, 1590		CZ

Libellé observation						
<i>Demande que la parcelle 1590 et celles attenantes soient reclassées en UYa4 afin de ne pas obérer les capacités de développement de l'entreprise. La parcelle actuelle est déjà occupée à 80 % et il reste à rapatrier l'équivalent de 1800 m² du centre ville (parcelle 83). Comment a été déterminé la zone humide sur la parcelle 83 ? Personne ne s'est présenté pour effectuer des mesures.</i>						
Avis MO						
<i>L'activité concernée est en cours de transfert. A l'issue de sons déménagement, et en fonction des besoins avérés, une procédure d'évolution du PLU pourra être engagée. A ce stade, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage pour cette parcelle.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 36	17/L2N	M. Joseph PLARD	6 allée Alphonse Daudet, St Macaire	358, 288, 324, 325, 326		CZ
Libellé observation						
<i>Demande qu'en cas de démolition des bâtiments municipaux situés sur les parcelles 324, 25 et 26, il n'y ait pas de construction R+2 et qu'il lui soit donné la possibilité de construire une maison de plein pied sur la parcelle 358 (pb de mobilité de Mme PLARD).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la première observation et renvoie le pétitionnaire vers la collectivité. En ce qui concerne la constructibilité de la parcelle 358, située en zone Ua, la commission renvoie le pétitionnaire à l'application du règlement de la dite zone.</i>						
CO 37	26/S2M ACTIPOLE-CO	M. Jacques HY	16 rue Marie Curie-St Macaire		Du Souvenir	OAP
Libellé observation						
<i>Apporte son soutien aux zonages proposés dans le PLU'S pour les extensions des zones d'activités économiques d'Actipôle à St André et Val de Moine à St Germain mais dénonce le projet d'OAP Square du Souvenir.</i>						
Avis MO						
<i>Voir CO 43 page</i>						
Avis CE						
<i>Voir CO 43 page</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

CO-38	15/S2M-CO	SARL Garage du Beausoleil, M. Frédéric MASSICOT	2 Rond Point de Beausoleil, St Macaire	AE0856, 0441	Beausoleil	OAP
Libellé observation						
<i>Par courrier joint au registre, M MASSICOT demande l'annulation de l'OAP Beausoleil afin de permettre le développement de son garage. Dossier joint au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme qu'il s'agit de permettre le maintien de cette activité sur place autant qu'elle le souhaite ; complémentaiement, au vu de l'emplacement stratégique de ce site, il s'agit d'encadrer son devenir en cas de mutation forte, afin que l'évolution se fasse vers l'habitat. Pour ces raisons, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP, en la complétant dans le texte de la manière suivante : « Les évolutions de l'activité de garage sur site sont possibles, y compris en cas de cession (travaux sur les constructions existantes, extension des constructions...). En cas de mutation plus profonde du site (volonté de changement de la nature d'activité), il sera fait application des principes de l'OAP (projet d'ensemble à vocation principale d'habitat) ».</i>						
Avis CE						
<i>La commission a bien noté la réponse de la collectivité et souhaite qu'en cas de maintien de l'OAP, les prescriptions de celle-ci garantissent clairement les possibilités d'évolution sur site du garage. Un complément de la partie écrite de l'OAP s'impose.</i>						
CO 39	20/S2M-CO	M. Félix LAFOND, Mme Priscilla GERVAIS et M. Alain BARREAU	St Macaire	408 et 409	Tir à l'Arc	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles ne soient pas incluses dans l'OAP dans un souci de tranquillité et du maintien de la valeur de leurs biens.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster le périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles 408 et 409 tout en maintenant le principe de circulations tel que défini (enjeu de perméabilité des continuités douces, en lien avec l'OAP Sacair).</i>						
Avis CE						
<i>La commission a pris note du retrait des parcelles AA 408 et AA409 de l'OAP, mais souhaite que la collectivité s'assure de la faisabilité auprès des propriétaires de parcelles AA82, 83, 84 et 85, concernées par les jardins.</i>						
M 40	1/3/S2M-M	Mme Claudine CHAUVIN	33 rue Jules Verne, St Macaire en Mauges	AC18	L'EGALITE	OAP
Libellé observation						

<i>Demande de requalification de la parcelle AC 18 "amputée d'1/3 de sa surface par le tracé du projet d'OAP l'Egalité".</i>						
Avis MO						
<i>Voir observation MFM3/S2M26.</i>						
Avis CE						
<i>Voir observation MFM3/S2M26.</i>						
M 41	18/S2M-M	Sté SIMA, Catherine CADE	28 av Maudet, Cholet	AC01-18	L'Egalité	OAP
Libellé observation						
<i>S'interroge sur la réduction de l'OAP l'Egalité à S2M et demande de reconsidérer la parcelle AC01-18 afin de valoriser une zone de "couture" avec les jardins.</i>						
Avis MO						
<i>Voir observation MFM3/S2M26.</i>						
Avis CE						
<i>Voir observation MFM3/S2M26.</i>						
M 42	19/S2M-M	Mme Estelle VERRON		WO 01 PARCELLE 21		CD+CZ
Libellé observation						
<i>Demande à aménager un parc Résidentiel de Loisir sur 18704 m². La parcelle est en zone A. Il s'agit de réhabiliter les bâtiments existants et de compléter par des logements atypiques démontables. Voir détail demande.</i>						
Avis MO						
<i>Le PADD affirme l'intérêt de favoriser les activités de nature touristique ou de loisirs. Dans le cas de la présente demande, il est souhaitable d'engager un échange avec le porteur de projet : dès lors qu'il sera confirmé que ce projet s'inscrit dans la stratégie portée par Sèvremoine, une procédure d'évolution du PLU pourrait être envisagée. A ce stade, Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage. Pour information : l'identification d'un STECAL nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, Commission qui a déjà été saisie dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
CO 43	17-2/S2M-CO	M. Jacques HY	16 rue Marie Curie-St Macaire		Square du Souvenir à St Macaire	OAP

Libellé observation						
<i>Demande la modification du périmètre de l'OAP afin d'éviter le périmètre du monument aux morts de St Macaire et la dénaturer de "la cohérence spatiale de cet espace paysagé.</i>						
Avis MO						
<i>La structuration par le bâti, notamment avec du collectif, répond à un double objectif : structuration de l'entrée dans le cœur vivant de Saint-Macaire, et mise en scène du monument au mort (espace public et cône de vue identifiés sur l'OAP). Cette OAP répond donc à l'attente formulée concernant les perspectives sur le monument aux morts. Sèvremoine propose ainsi un maintien de l'OAP en l'état.</i>						
Avis CE						
<i>Des propriétaires riverains souhaitent que l'urbanisation à venir ne concerne pas d'habitations à étage pour préserver l'habitation des riverains. L'ancien maire souhaite que l'OAP soit modifiée dans son périmètre pour ne pas dénaturer les perspectives sur le monument aux morts. La commission souhaite qu'une suite favorable soit donnée à cette dernière demande.</i>						
<i>La commission prend acte de la réponse de la collectivité mais lui demande cependant de réfléchir à un recul du front du futur bâti pour préserver au mieux les perspectives.</i>						
CO 44	27/S2M-CO	M. Vallerand de CHAILLE	27 rue de l'Herberie, LE MANS			DR-OG
Libellé observation						
<i>Aborde les sujets zones humides, PPRI, classement des haies.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de cette déposition qui ne manque pas d'intérêt. Elle demande à la collectivité d'effectuer une analyse approfondie et de prendre en compte les éléments pertinents qui en ressortent (haies, zones humides ...). En ce qui concerne le PPRI, c'est une lacune sur deux communes et dont la décision relève des compétences de l'état.</i>						

SAINT ANDRE DE LA MARCHE (SAM)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	1 EP/SAM	M. André GEINDREAU	29 bis rue des Mauges, St André de La Marche	27 à 33		CZ

Libellé observation						
<i>Demande d'aménager d'autres pièges à eaux pluviales côté impair.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Demande recevable à examiner par les services techniques.</i>						
OR 1	1/SAM	M. Sylvain DUPE	SCI DB Locations, Hameau du Courreau	Zone d'activités du Courreau		CD
Libellé observation						
<i>M. DUPE a acquit des bâtiments de ferme : 1 maison d'habitation, 2 granges et un terrain parcelle 242. Il souhaite transformer les granges en maison d'habitation. Est-ce possible ? Dans la parcelle 242 il souhaite accueillir des pépinières d'entreprise, est-ce réalisable ? La parcelle 242 pourrait-elle être intégrée à l'OAP activités annexes classée en 1AUya2.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission propose que la collectivité procède à une réflexion globale sur le secteur du Courreau, dans la perspective d'une extension de la zone 1AUya2, la vocation future de cette zone étant plutôt l'activité que l'habitat. Compte-tenu de la proximité de la zone d'activité et l'absence d'équipements, le changement de destination ne paraît pas pertinent.</i>						
OR 2	2/12/SAM	Mme BRUNET		821, 823, 1535, 1549, 952 et 752	OAP Beausoleil	OAP
Libellé observation						
<i>Mme BRUNET a fait réaliser des travaux afin de louer son étable et les terres proches à des agriculteurs. L'OAP remet en cause cette possibilité de location les terres agricoles étant urbanisées. D'autre part, la voie douce est une aberration, elle arrive entièrement sur mon terrain, l'espace public étant envisagé à l'endroit de la cour de ferme qui donne sur l'étable. Demande que l'OAP soit revue en aménageant la rue du Calvaire et le rond point du Poitou.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que la mise en place de cette OAP vise à donner de la visibilité à échéance 6-10 ans, en précisant les modalités d'aménagement et de programmation envisagées (ce qui permettra, de surcroît, un véritable suivi au regard des objectifs du SCOT et du PADD de Sèvremoine lors de l'ouverture à l'urbanisation par Modification du PLU).</i>						
Avis CE						
<i>Cette importante OAP est particulièrement intéressante sur le plan prospectif, compte-tenu de la proximité de la zone de chalandise. Néanmoins ses modalités d'aménagement comme entrée de bourg, son conditionnée à la redynamisation d'un centre-bourg attractif qui ne pourra s'opérer que par la mise</i>						

<i>en œuvre des OAP St Paul et Augustin Vincent. Compte-tenu de son environnement, la vocation agricole soulignée par les requérants est condamnée à terme. Toutefois, le classement de cette zone en 2AUha, assure une pérennité de l'activité agricole pour le moyen terme.</i>						
OR 3	3/SAM	Mme Bernadette PINEAU, intervient pour Mme Odile FORTIN-CHENE, accompagnée de Me BERNEISE, huissier		635	Emplacement réservé 78	ER
Libellé observation						
<i>Elle découvre que la moitié de la parcelle 635 serait transformé en espace public (emplacement réservé 78). Très forte Opposition au projet. Courrier joint au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Suppression de l'ER 78.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 4	4-1/SAM	M. et Mme TRICOIRE		A197	St Paul Jeanne d'Arc	OAP
Libellé observation						
<i>M. et Mme TRICOIRE souhaitent diviser leur parcelle de 2500 m² en deux parties, une pour leur usage, l'autre subdivisée en trois parties en vue de réaliser des habitations ouvertes à la location.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que cette OAP est le fruit d'une concertation avec les riverains et les habitants de Saint-André. Un atelier a été organisé pendant l'élaboration des OAP, avant l'Arrêt du projet de PLU. Plusieurs propriétaires sont en contact avec Sèvremoine pour l'aménagement de leurs parcelles. Sèvremoine a acquis les bâtiments des écoles privées St-Paul et Jeanne d'Arc lors du déménagement de ces écoles. Sèvremoine a également acquis les bâtiments de la maison de retraite dont l'activité a cessé.</i>						
<i>Les parcelles propriété de l'observation n°13 sont en secteur d'habitat individuel et n'ont pas vocation à être déconstruite, du moins par la collectivité. Il en est de même pour les bâtiments à caractère patrimonial présents sur cette OAP.</i>						
<i>Il est rappelé que les principes de circulation sont des principes et non des prescriptions de niveau cadastral.</i>						
Avis CE						
<i>La commission considère la demande recevable. Le projet de diviser la parcelle et de créer trois logements supplémentaires va dans le sens de la densification de l'habitat.</i>						

OR 5	5/SAM	Ms Paul CLEMENCEAU, Alain DIXNEUF et Loïc MATTHIEU	St André			DR-OG
Libellé observation						
<i>Ils vont adresser un courrier à la commission d'enquête, au sujet du musée de la chaussure. Ils souhaitent que le musée reste là où il se situe avec des possibilités d'extension.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Le zonage sur lequel est implanté le musée de la chaussure devrait être classé en Ue et non en Ua comme actuellement. De plus il serait justifié qu'il soit identifié comme un élément du patrimoine à protéger, comme le souligne d'ailleurs le Conseil Départemental. La Commission d'enquête souligne la nécessité de valoriser le site et de redonner au Musée une image plus dynamique en prévoyant des possibilités d'extension et d'accueil et en requalifiant son environnement pour le rendre plus attractif. Demande recevable à la lecture du PADD.</i>						
OR 6	5/SAM	M. André POUPLARD	24 rue Mal FOCH, St ANDRE	AB 117, AB123	SOFIC	OAP
Libellé observation						
<i>Rappelle que son droit de passage (acte notarié) allant à la rue Auguste VINCENT le long de la parcelle AB123, n'est pas amovible du fait du dénivelé du terrain. S'oppose à l'OAP SOFIC du fait que celle-ci pourrait permettre la construction d'habitat collectif donnant sur la façade de son habitation. Il souhaite donc que SOFIC conserve son parking.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme qu'il s'agit de permettre le maintien de cette activité sur place autant qu'elle le souhaite : dans cette perspective, le stationnement sera nécessairement maintenu.</i>						
<i>Complémentaire, au vu de l'emplacement stratégique de ce site (au cœur de Saint-André), il s'agit d'encadrer son devenir en cas de mutation forte de l'activité afin que l'évolution se fasse vers de l'habitat (plus précisément, vers des formes urbaines venant structurer la rue Augustin Vincent).</i>						
<i>Pour ces raisons, Sèvremoine propose le maintien de l'OAP, en la complétant dans le texte de la manière suivante : « Les évolutions de l'activité existante sur site sont possibles. En cas de mutation plus profonde du site (volonté de changement de la nature d'activité), il sera fait application des principes de l'OAP (projet d'ensemble à vocation principale d'habitat) ».</i>						

<i>Par ailleurs, afin d'assurer le maintien de la desserte d'une habitation depuis le parking de l'entreprise, Sèvremoine propose d'inscrire un principe d'accès pour cette parcelle dans les OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Le projet d'OAP ne semble pas complètement incompatible avec les souhaits d'intimité du pétitionnaire à la condition qu'il y ait une légère adaptation des principes de l'OAP.</i>						
<i>La commission considère que la réponse de la collectivité ne répond que partiellement à l'inquiétude du pétitionnaire et souhaite qu'une concertation soit engagée avec lui pour qu'un compromis soit trouvé garantissant son intérêt et l'avenir de l'OAP.</i>						
OR 7	10/SAM	M. Jean Michel TAILLE	18 rue des Mauges, St André	2435, 2264 et 2262		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que l'on anticipe l'extension du BRICO PRO situé sur la parcelle 2435 vers les parcelles 2264 et 2262, classées en zone Ap donc les classer en 1AUy.</i>						
Avis MO						
<i>Une réponse avait déjà été apportée en Conseil Municipal sur ce point précis, lors de l'Arrêt du projet de PLU : Sèvremoine confirme qu'il n'y a pas de projet immédiat à ce niveau.</i>						
<i>En cas de projet d'extension avéré, une procédure d'évolution du PLU serait engagée.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 8	12/2/SAM	Mme BRUNET		1535	Beusoleil	OAP
Libellé observation						
<i>Demande à revoir le tracé de l'espace public prévu, cela entrave les possibilités de développement de l'exploitation agricole.</i>						
Avis MO						
<i>Voir Obs 2/12 SAM.</i>						
Avis CE						
<i>Voir Obs 2/12 SAM.</i>						
OR 9	13/SAM	M. Denis LEFORT M. Serge LEFORT	31 rue des Bordages, ST André 26 rue de La Creuillère, St André	528, 534, 535, 536, 537, 538, 236, 240, 241, 242 et 243	St Paul - Jeanne d'Arc	OAP

Libellé observation						
<i>Les demandes de la famille LEFORT sont multiples par rapport à la mise en œuvre de l'OAP au niveau de leurs parcelles (ancien site industriel avec habitations).</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que cette OAP est le fruit d'une concertation avec les riverains et les habitants de Saint-André. Un atelier a été organisé pendant l'élaboration des OAP, avant l'Arrêt du projet de PLU. Plusieurs propriétaires sont en contact avec Sèvremoine pour l'aménagement de leurs parcelles. Sèvremoine a acquis les bâtiments des écoles privées St-Paul et Jeanne d'Arc lors du déménagement de ces écoles. Sèvremoine a également acquis les bâtiments de la maison de retraite dont l'activité a cessé.</i>						
<i>Les parcelles propriété de l'observation n°13 sont en secteur d'habitat individuel et n'ont pas vocation à être déconstruite, du moins par la collectivité. Il en est de même pour les bâtiments à caractère patrimonial présents sur cette OAP.</i>						
<i>Il est rappelé que les principes de circulation sont des principes et non des prescriptions de niveau cadastral.</i>						
Avis CE						
<i>La commission a pris note des observations de la collectivité. Consciente des enjeux que représente cette OAP, demande à la collectivité de poursuivre, voire renforcer la concertation avec les riverains pour augmenter les chances de réussite de cette opération.</i>						
OR 10	14/SAM	M. Mme Jacques PAPIN	9 Rue du Carrefour Rouge, St André	641		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demandent quel est la possibilité de construire une maison sur leur parcelle 641.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que le règlement Uba autorise une construction.</i>						
OR-11	15/SAM	Mme Marie-Isabelle TROIPOILS M. Dominique RIPOCHE	8 rue du Bocage 8 rue Mal Foch	54 et 58		CZ
Libellé observation						
<i>Parcelles en zone humide, courrier suit.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose le retrait de l'identification de la zone humide.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR-12	16/SAM	M. Gilles OGER	47 rue Albert CALMETTE, Nantes	AB420 et 421 AB 422 et AC 675	Brimballoire	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que son projet de construction d'habitation, sur ses parcelles, soit accepté. Il faut pour cela que la parcelle AB422 serve de desserte (voir obs n°17) et que la parcelle AC675 fasse partie de ce projet.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que la réalisation de l'OAP ne nécessite pas d'intégrer la desserte et donc n'envisage pas d'évolution de l'OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Les demandes des pétitionnaires sont favorables au projet d'OAP à condition d'y intégrer la totalité de la desserte actuelle. La commission prend acte de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 13	17/SAM	M. Mme Joseph CAILLEAU	St André	AB422, AC675	Brimballoire	OAP
Libellé observation						
<i>Acceptent de vendre la parcelle AB422 à condition que la parcelle AC675 fasse partie du projet (voir obs n°16).</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que la réalisation de l'OAP ne nécessite pas d'intégrer la desserte. Sèvremoine n'envisage pas d'évolution de l'OAP.</i>						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 14	18/SAM	M. Gilles OGER	47 rue Albert CALMETTE, Nantes	AA383, AA386	St Paul Jeanne d'Arc	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que le tracé de la liaison douce coupant la parcelle AA383 soit déplacée en limite de cette parcelle vers la parcelle AA386. Un dossier sera déposé au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Voir Obs 13 / SAM</i>						
Avis CE						
<i>Voir Obs 13 / SAM.</i>						
OR 15	19/SAM	Mme Odile FORTIN	58 rue Paindron Cholet			ER

Libellé observation						
<i>Elle découvre que la moitié de la parcelle 635 serait transformé en espace public (emplacement réservé 78). Très forte Opposition au projet. Courrier joint au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission s'interroge sur la justification d'un emplacement réservé, d'une telle ampleur, pour espace publique, sur une propriété privée.</i>						
OR 16	20/SAM	M. Damien BEAUMARD	GAEC La Clef des Champs St André		Beausoleil	OAP
Libellé observation						
<i>Lors de la permanence du 9 avril 2019, M. BEAUMARD, après des échanges avec le commissaire enquêteur, a annoncé l'envoi d'un mail ou d'un courrier.</i>						
Avis MO						
<i>Voir Obs 2 / 12 SAM.</i>						
Avis CE						
<i>Le pétitionnaire a fourni un courrier daté du 15 mai 2019, reçu à Sèvremoine le 23 mai 2019 (hors délais), qui ne peut être légalement exploité. La commission souligne néanmoins que les échanges verbaux ont porté sur l'évolution envisageable du site agricole de Beausoleil vers une ferme pédagogique, une boutique de vente en circuit court. La commission estime que les propositions pour intéressantes quelles soient, présentent une crédibilité limitée (réflexion non aboutie, projet flou, statut de locataire) et n'offrent pas le même niveau d'enjeu que le projet proposé par la collectivité. Notre réponse rejoint celle faite ci-après à Mme BRUNET conservant la pérennité de la vocation agricole de ce secteur.</i>						
M 17	21/SAM-M	Mme Aurélie BRUNET			Beausoleil	OAP
Libellé observation						
"Conteste :						
<ul style="list-style-type: none"> - les constructions neuves dans leur ensemble et la voie douce de la rue du Calvaire et le rond-point en particulier, - l'arrivée face à l'Intermarché, - la répartition est préemptions de terrain pour la voie douce, - que deviendront la cours de ferme, leur exploitation, les terres en friche, l'accès à l'étable, le recyclage du bâtiment, - les distances sanitaires sont elles respectées entre habitations prévues et terres agricoles, - en cas de conflit qui sera priorisé exploitation agricole ou immobilier ? - est-il judicieux de construire des habitations le long de la route menant à St Macaire alors qu'il y a une zone plus calme face à la salle des sports ? - quelle indemnisation pour les mises aux normes onéreuses ? - pourquoi un projet sur St André privant de terre agricole ? - pourquoi les projets face à la salle des sports ne sont-ils plus prioritaires ? 						

<i>- le terrain est-il gracieusement mis à la disposition de l'agriculteur qui l'entretien ?</i>						
Libellé observation (suite)						
<i>- le projet face à la salle des sports ne permettrait-il pas de sécuriser les abords du terrain de football ?</i>						
<i>- il faut raisonner l'urbanisme."</i>						
Avis MO						
<i>Voir Obs 2 / 12 SAM.</i>						
Avis CE						
<i>Voir Pbs 2/12 SAM.</i>						
OR 18	21Bis/SAM	M. et Mme Irène et Michel MOYSAN	St André	594		DR-OG
Libellé observation						
<i>Approuvent la création d'un chemin sur la parcelle 635.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de cette déposition.</i>						
M 19	22/SAM	Indéchiffrable	Indéchiffrable	AB83, AB 57		?
Libellé observation						
Indéchiffrable						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission ne peut se prononcer sur cette observation n'ayant pu en comprendre le contenu. Néanmoins, elle demande que soit réexaminé l'accès à l'OAP Les Caillauderies.</i>						
CO 20	23/SAM-CO	Mme Marie-Joseph NAVIER	4 rue de la Creuillère, St André	466		CZ
Libellé observation						
<i>Demande une "révision" de la parcelle afin de libérer un accès sur la rue de la Creuillère. ER n° 62.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission propose que la demande de l'intéressée soit examinée avec la collectivité en vue de déterminer la largeur nécessaire d'accès aux parcelles relatives à l'OAP Les Caillauderies. Sa demande doit pouvoir être satisfaite.</i>						

SAINT CRESPIN SUR MOINE (SCM)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	1/SCM	M. Jean-Pierre RINEAU	27 rue des Moulins, St CRESPIN	3443		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que l'ensemble de sa parcelle soit requalifié en Ubb et que le triangle de 462 m² soit réintégré à l'ensemble de la parcelle.</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de la parcelle en zone Ubb : ajustement mineur, sur un jardin localisé en second rideau.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 2	2/SCM	M. et Mme Pierre MENARD représentent aussi M. Valéry GOULET (sans mandat)	62 rue d'Anjou, St Crespin	467 et 1471		CZ
Libellé observation						
<i>Ils signalent que sur le plan de zonage P6-2 le tracé des parcelles 467 et 1471 est incomplet. Ils demandent si l'arrière des parcelles 467 et 1471 peut être vendu à destination d'habitat (classé en Ubb).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission demande à la collectivité que le parcellaire soit complété sur les plans. Les parcelles classées en Ubb sont constructibles et donc compatibles de projet immobilier. Quant à la création d'un accès sur la rue d'Anjou, cela doit se négocier avec les propriétaires riverains.</i>						
OR 3	3/SCM	M. et Mme Jean AIGREAU	42 rue de Bretagne, St Crespin	487		CZ
Libellé observation						

<i>Demandent que l'arrière de leur parcelle 487 reste en Ubb et non classée A, afin d'y réaliser une habitation, l'accès étant possible du fait d'un chemin déjà existant sur la parcelle.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission laisse à la collectivité l'appréciation de cette demande.</i>						
OR 4	4/SCM	Mme Denise BARRE	5 La Verrie, St Crespin	2416		CD
Libellé observation						
<i>Demande que la grange soit aménageable en maison d'habitation.</i>						
Avis MO						
<i>Vérifier bilan des Changements de destination identifiés comme à moins de 100 m d'un bâtiment agricole.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission prend note de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 5	5/SCM	Mme Denise BARRE	5 La Verrie, St Crespin	2415		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que la parcelle 2415 soit classée en U afin d'y réaliser une habitation, l'accès étant réalisable par la parcelle 3811 dont elle est propriétaire.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Du fait du classement justifié de la parcelle en zone A, auquel se rajoute la servitude du PPRT, la commission considère cette demande non recevable.</i>						
OR 6	6/SCM	Mme Denise BARRE	5 La Verrie, St Crespin	2169		CD
Libellé observation						
<i>Demande que la grange située sur la parcelle 2169 soit aménageable, même partiellement, en habitation.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>L'aspect visible, depuis la pièce n°6 portée en annexe du registre de St Crespin, laisserait à penser qu'une analyse complémentaire serait nécessaire.</i>						
OR 7	7/SCM	M. Hubert CHAPELEAU	2 BIS La Garnière, St Crespin			CD
Libellé observation						
<i>Demande confirmation quand au chgt de destination La Garnière 1 et 2 pages 49 et 50 de l'inventaire, P5-2 du dossier.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						

<i>Cette requête est concernée par l'avis de l'état (DDT) qui demande le retrait des 3 changements de destination situés dans le périmètre d'interdiction du PPRT. La commission a un avis conforme avec celui de l'état.</i>						
OR 8	8/SCM	M. Hubert CHAPELEAU	2 BIS La Garnière, St Crespin	D874		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle D874 soit classée U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la situation de la parcelle dans un écart classé en zone A, la commission considère cette demande comme non recevable.</i>						
OR 9	9/SCM	Mme Jeanne SUTEAU	6 rue d'Anjou, St Crespin	C1487	Les 4 vents	OAP
Libellé observation						
<i>Souhaite vendre son terrain de 456 m² et demande quelles sont les contraintes du fait de l'OAP.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que cette OAP présente un double enjeu. Le premier enjeu est celui de la structuration de la place de l'église (avec l'implantation des 3 logements dans sa partie nord, et la définition d'un espace public et d'une voirie dont les limites doivent encore être déterminées dans sa partie sud) : en ce sens, l'implantation d'un seul logement sur la plus grande parcelle de la partie nord n'est pas envisageable.</i>						
<i>Le second enjeu est le maintien d'une percée possible vers la zone 2AU (à l'est).</i>						
<i>Pour information, Sèvremoine est propriétaire de certaines parcelles sur ce périmètre.</i>						
<i>En ce sens, Sèvremoine envisage un maintien de l'OAP en l'état.</i>						
Avis CE						
<i>. La commission prend acte de la décision de la collectivité</i>						
OR 10	10/SCM	M. Jean BHAUD	3 La Verrie, St Crespin	C494		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle C494 classée A soit requalifiée en Ubb en vue de créer de l'habitat.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la situation de la parcelle dans un écart classé en zone A, la commission considère cette demande comme non recevable.</i>						
OR 11	11/SCM	Mme Marie-Aline POIRON	20 rue des Mauges, St Crespin	1848		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que les parcelles 1848, 1896, 1684, 1804 et 1676, classée A soit requalifiée en Ubb.</i>						
Avis MO						

Ces terrains sont localisés de l'autre côté du contournement du bourg, et présentent donc une certaine déconnexion. De plus, il s'agit de terrains actuellement exploités. Enfin, l'inscription de ces terrains en zone U viendrait à l'encontre du niveau de dynamique attendu sur le pôle de proximité qu'est Saint-Crespin-sur-Moine (dans la déclinaison de la stratégie de Sèvremoine à l'échelle des communes historiques), et présenterait donc une incohérence avec le PADD. Pour mémoire, la seule zone prévue en extension de l'enveloppe urbaine, sur Saint-Crespin-sur-Moine, se trouve au sud-ouest du bourg historique (projet du Fief Prieur engagé depuis plus de 10 ans, porté actuellement par Sèvremoine – Permis de lotir en cours de réalisation). Pour ces trois raisons, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage.

Conclusions de la commission

Avis conforme de la commission avec la collectivité.

OR 12	12/SCM	Mme Marguerite NAUD	6 rue des Mineurs, St Crespin	1659 et 2629		DR-OG
--------------	---------------	----------------------------	--------------------------------------	---------------------	--	--------------

Libellé observation

Est venue se renseigner sur le devenir de ses parcelles 1659 et 2629 du fait de la déclivité du terrain.

Avis MO : non sollicité.

Avis CE

Les parcelles sont classées en zone Ubb donc juridiquement constructibles si techniquement la déclivité le permet.

OR 13	13/SCM	M. Jean-Yves PERDRIAU	31 bis rue d'Anjou, St Crespin	1902, 1903, 1904, 1905, 1906 et 1907		DR-OG
--------------	---------------	------------------------------	---------------------------------------	---	--	--------------

Libellé observation

Demande si ses parcelles, classées N peuvent toujours être cultivées (cas actuel). Il demande s'il y a une aide à l'entretien si elles ne sont plus cultivées.

Avis MO : non sollicité.

Avis CE

Le classement N n'interdit pas le classement des parcelles. Concernant l'entretien, la commission demande au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité.

OR 14	15/SCM	M. et Mme Jean-Guy BARRE	8 Le Gats, St Crespin	D1476		CD
--------------	---------------	---------------------------------	------------------------------	--------------	--	-----------

Libellé observation

Demandent pourquoi leurs 2 bâtiments n'ont pas été inscrits dans la liste des bâtiments à changement de destination alors qu'ils correspondent aux critères de choix, qu'une partie est déjà viabilisée en gîte et qu'à proximité, La Garnière, des bâtiments ont été inscrits.

Avis MO : non sollicité.

Conclusions de la commission

En l'absence de réponse de la collectivité, la commission maintien sa position.

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR 15	16/SCM	M. Robert GOULET	43 rue des Mauges, St Crespin	1604		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que la parcelle 1604 devienne Ubb afin que puisse être réalisé le projet BIMBY envisagé. Il est prêt à céder du terrain sur sa parcelle 1354 afin de créer un passage.</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de la parcelle en zone Ubb : ajustement mineur, sur un jardin localisé en second rideau.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 16	20/SCM	Mme Claudine GROLLEAU	10 La Chalouère, St Crespin	859 et 866		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles actuellement classées N soient reclassées en U (parcelles à 100 m de La Moine et en haut du côteau). Documents joints au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la situation de ces parcelles, de leur enclavement et de leur configuration, la commission considère ce classement en zone U comme non recevable. Toutefois, elle interroge la collectivité sur la définition du périmètre de la zone 1AUhb, du Fief Prieur, qui aurait pu coller un peu plus à l'enveloppe urbaine vers l'est. "</i>						
OR 17	21/SCM	M. et Mme Alain PAPIN	3 La Colline, St Crespin			CD
Libellé observation						
<i>Demandent que soient rétablis les droits à construire et à rénover sur leurs parcelles (celles-ci seront précisées par un courrier à joindre au registre). Pourquoi des bâtiments comme la Garnière ont été acceptés en redestination et pas celui de la parcelle (sera précisé par courrier).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Dans l'état actuel du projet de PLU, L=le village de la Colline et de la Chalouère n'étant pas classés en STECAL, la demande est irrecevable. La commission s'interroge néanmoins sur l'intérêt qu'il y aurait à créer un STECAL.</i>						
OR 18	22/SCM	M. Guy BRETAUDEAU	34 rue de Bretagne, St Crespin	3423		DR-OG
Libellé observation						

<i>Est venu se renseigner sur les possibilités de faire construire sur sa parcelle classée en Uab.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la demande du pétitionnaire.</i>						
OR 19	23/SCM	M. PERDRIAU	31 bis rue d'Anjou, St Crespin			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande s'il est possible "de construire" en zone Uab avant que les zones Ubb, prioritaires, soient construites.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission indique que les zones Uab et Ubb sont simultanément constructibles.</i>						
OR 20	24/SCM	Mme DUBIGEON		B1397, 1399, 1400		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que les parcelles B1397, 1399 et 1400, qui longent la route, soient classées constructibles.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que cette demande est irrecevable à l'exception peut être de la parcelle 1397 qui pourrait faire l'objet d'un examen attentif de la collectivité.</i>						
OR 21	25/SCM	Mme DUBIGEON				CD
Libellé observation						
<i>Demande que les bâtiments sis à La Verrie C2865, puissent être aménagés en locaux d'habitation, même partiellement.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Faute d'éléments techniques fournis la commission ne peut pas statuer. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 22	14/MFM	M. Gérôme MARTIN	11 rue des Moulins, St CRESPIN		Les Moulins d'Anjou Stade	OAP

Libellé observation						
<i>Demande quelles sont les contraintes pour réaliser une opération immobilière sur ses parcelles situées dans les OAP.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Les conditions de réalisation sont consultables dans le document 4.9 - OAP Sectorielles. La commission renvoie le pétitionnaire vers la collectivité.</i>						
OR 23	15/MFM	Mme Marie-Joseph CORMERAIS	La Sablette n°10, BOUZILLON 44			CD
Libellé observation						
<i>Demande si sa maison, avec cave du Hameau La Morlière, pourrait être réhabilitée pour être vendue.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission indique que, au sens juridique du terme, si la maison est bien une "habitation", sa réhabilitation est bien sûr possible.</i>						
OR 24	16/MFM	M. Vincent PAPIN	9 La Chalouare, St Crespin	D1501		CZ
Libellé observation						
<i>Demande qu'une partie de sa parcelle classée N, soit reclassée Ap afin d'y construire un garage attenant à sa maison.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Le classement de cet ensemble en zone N semble apparemment pertinent. La commission ne dispose pas suffisamment d'éléments de détail pour se prononcer sur une éventuelle modification et laisse la collectivité décider de la suite à donner à cette demande.</i>						
OR 25	20/MFM	Mes Frédérique et Anita BLOUIN	50 rue des Mauges, St Crespin	1434		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent le classement en Ubb de l'ensemble de la parcelle en vue de la réalisation d'un projet immobilier en laissant un passage sur leur terrain restant.</i>						
Avis MO						
<i>Ces parcelles sont occupées par des boisements liés au vallon de la Moine. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage pour ces parcelles. Pour mémoire : ces parcelles sont concernées par des Espaces Boisés Classés (et l'étaient déjà au PLU antérieur), marque de leur intérêt sur un plan paysager ou écologique, et donc de la logique d'un classement en zone N.</i>						
Avis CE						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						

OR 26	13/SGM	Mme Sylvie GUITTET	7 Les Audinières, St Crespin	654		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle soit reclassée en zone U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Les Audinières n'étant pas retenues comme STECAL, la commission considère la demande irrecevable.</i>						
OR 27	14/SGM		SANS OBJET			
OR 28	16/TOR	M. Ludovic CHEVALIER M. Jean-Marie CLENET	Village Beauchêne, St Crespin	550, 549, 1725, 1726, 1270, 1651, 553, 545, 546, 543, 542, 544, 545, 554, 555, 536.	STECAL Village Beauchêne, St Crespin	CZ
Libellé observation						
<i>Demandent à faire évoluer le zonage A pour être cohérents avec leur activité. Créer un SNECAL ou un STECAL pour mener le développement de deux sociétés (TEXIER et BEAUCHENE) et agrandir un bâtiment pour "agrément" et stockage.</i>						
Avis MO						
<i>En l'absence de précision concernant l'activité, au regard également du caractère extensif du périmètre demandé (environ 2 hectares), la mise en place d'un STECAL n'apparaît pas appropriée.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>La commission prend note de l'avis de la collectivité mais considère que l'application du règlement devrait permettre de satisfaire en partie les demandes des pétitionnaires.</i>						
OR 29	23/L2N	M. Vincent PAPIN	La Chaloire St Crespin	892, 907, 908, 909		CZ
Libellé observation						
<i>Ces parcelles ont été classées en vigne, zone Muscadet Sèvre et Maine par l'INAO. Demande de classement en Ap/Av et non en N pour les rendre à la viticulture (potentiel important en qualité Cru Clisson).</i>						

Avis MO						
<p><i>Ces parcelles sont occupées par des boisements liés au vallon de la Moine. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage pour ces parcelles. Pour mémoire : ces parcelles sont concernées par des Espaces Boisés Classés (et l'étaient déjà au PLU antérieur), marque de leur intérêt sur un plan paysager ou écologique, et donc de la logique d'un classement en zone N.</i></p>						
Conclusions de la commission						
<p><i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i></p>						
M 30	26/SCM-M	Mme Claudine GROLLEAU	Voir n° 16 à SCM			

SAINT GERMAIN SUR MOINE (SGM)

OR 1	1/LRD	Mme Chantal MERAND Mme Mélissa BEN ABDALLAH	5 rue de La Barbottinière, St Germain/Moine, 49230 SEVREMOINE ; 15 rue de La Barbottinière, St Germain/Moine, 49230 SEVREMOINE	D2424, D2027, D2026		CZ
Libellé observation						
<p><i>Une haie d'arbres à protéger se situe sur les parcelles dénommées alors que celles-ci n'existent pas. Un dossier est remis en mairie à joindre au registre.</i></p>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<p><i>Après s'être déplacé sur le site, la commission a pu constater que les plans soumis à l'enquête n'étaient pas à jour (construction immobilière) et que le tracé des haies qui y figurent est très approximatif. Les projets de construction d'habitation envisagés sont compatibles du fait du classement de la zone en Ubb. Le tracé des haies et de la ligne d'arbre sont à conserver en l'état pour ne pas dénaturer le site. Chaque parcelle peut être desservie par un accès qui lui est propre et peut être raccordé aux réseaux EP/EU, ces aménagements ayant été réalisés aux frais des propriétaires.</i></p>						

OR 2	3-1/LRD	Chantal CHARTIER-TAMPIER et François TAMPIER	7 rue d'Anjou, 49230 St Germain/Moine, 49230 SEVREMOINE	652		DR-OG
Libellé observation						
<p><i>" - L'étoile sur la parcelle 652, qui signifierait ""parc remarquable"", concerne-t-elle seulement cette parcelle ?</i></p> <p><i>- Cette appellation peut-elle être contestée ?</i></p> <p><i>- Quelle implication en découle ?</i></p> <p><i>- L'appellation ""Parc remarquable d'un manoir"" est contestée, la maison datant de 1940 n'étant pas un manoir."</i></p>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<p><i>"Les parcelles 652 et 939 représentent un ensemble cohérent de qualité qui abrite une habitation originale de caractère. Sans être compétente en matière de gestion du patrimoine, la commission estime que cet ensemble doit être préservé avec les conséquences que ces dispositions engendrent. Il appartient au pétitionnaire de se renseigner sur les obligations liées à ce classement."</i></p>						
OR 3	3-2/LRD	Chantal CHARTIER-TAMPIER et François TAMPIER	7 rue d'Anjou, 49230 St Germain/Moine, 49230 SEVREMOINE			ER
Libellé observation						
<p><i>Une servitude n°101 a été créée reliant la rue d'Anjou, traversant la parcelle 939 pour atteindre la parcelle 1163 classée A qui appartient à M. Mme TAMPIER. Le pb cette servitude ampute la parcelle de 445 m² et va à l'encontre des objectifs de densification évoquées lors des projets BIMBY en 2014. Nous demandons l'annulation de ces mesures.</i></p>						
Avis MO						
<i>Suppression de l'ER 101.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 4	4/LRD	M. Grégory GLOMET	5 bis rue d'Anjou, 49230 ST GERMAIN SUR MOINE		La Choletaise	OAP
Libellé observation						
<i>Quelles sont les dispositions relatives aux orientations d'aménagement de l'OAP La Choletaise compte-tenu du délai de mise en œuvre de 0 à 4 ans ?</i>						
Avis MO : non sollicitée sur ce point précis.						
Avis CE						

<i>La commission demande qu'un principe d'aménagement et de schéma d'organisation de cette OAP soit établi sachant qu'elle est programmée en G1 et classée 1AUha.</i>						
OR 5	5/LRD	M. et Mme PEREZ	ST GERMAIN SUR MOINE		La Choletaise	OAP
Libellé observation						
<p><i>" - Contestation de l'OAP La Choletaise, qui s'applique à nos parcelles (dont la D2502) les dispositions n'ayant pas été définies.</i> <i>- Notre garage était inclus dans la parcelle de l'usine à démolir. Un accord avec le médiateur M. BESSON et M. MARTIN a été conclu pour que je puisse construire mon garage sur ma parcelle D2502. Qu'en est-il avec l'OAP ? Il est signalé que M. VINCENT, maire de St Germain lors d'un conseil municipal a ""affirmé que l'OAP serait supprimé pour la partie nous concernant"". M. et Mme PEREZ vont déposer un dossier complet."</i></p>						
Avis MO						
<p><i>Sèvremoine confirme qu'il conviendra de retirer les parcelles n'appartenant pas à la collectivité du périmètre de cette OAP (erreur matérielle) ; dans une logique de cohérence, ces parcelles seront « redistribuées » vers un zonage adapté (Ua ou Ub).Sèvremoine précise que le nombre de logements prévus sur l'OAP initiale sera maintenu (induisant une hausse du niveau de densité, acceptable au vu de la localisation du site au cœur de Saint-Germain).</i> <i>Sèvremoine précise enfin que la collectivité n'est pas en mesure de présenter de schéma d'organisation à ce stade.</i></p>						
Avis CE						
<i>La demande des pétitionnaires semble légitime. La commission demande que les parcelles concernées soient exclues du périmètre de la zone 1AUha, donc de l'OAP. La commission prend acte de la décision de la collectivité qui confirme son avis initial</i>						
OR 6	17/SCM	M. et Mme Danielle GUIBAUD	12 impasse du Muguet, 44115 Basse Goulaine	1618, 590 et 596		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent du fait de la mauvaise qualité de la terre et de la déclivité du terrain (incultivable) que l'ensemble de ces parcelles ne soient pas classées en A mais en Ubb.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que la demande est irrecevable compte-tenu de son éloignement de la zone urbaine.</i>						
OR 7	18/SCM	M. et Mme Danielle GUIBAUD	12 impasse du Muguet, 44115 Basse Goulaine	D1183	De Gennes	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent que la desserte prévue à l'OAP De Gennes ne coupe pas leur parcelle en deux.</i>						

Avis MO						
<i>Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage.</i>						
<i>Sèvremoine précise que la parcelle D364 est occupée par une annexe en pierre (donnant vers l'est) et un hangar en tôles en second rideau. Le passage sur l'arrière de l'annexe ne remet pas en question son lien avec l'habitation à laquelle elle est liée (localisée plus à l'est).</i>						
Avis CE						
<i>Le principe de desserte de l'OAP DE Gennes est donné à titre indicatif. Il appartient au pétitionnaire de s'informer auprès de la collectivité de l'adaptation de ces principes. La commission a pris bonne note des réponses de la collectivité, notamment par rapport à la préservation de l'intimité des propriétés riveraines.</i>						
OR 8	19/SCM	M. Robert CHOLET	16 rue de Bel Air, St Germain sur Moine	1594		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que la partie Est de sa parcelle 1594 redevienne Ubb et non A, ce découpage lui paraissant difficilement exploitable pour un agriculteur.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission s'étonne du découpage du zonage qui ne respecte pas les limites de propriété d'autant plus que les fonds de parcelle concernées sont à l'usage de jardin et non pas de vocation agricole.</i>						
OR 9	1/SGM	M. Guy POUPLARD	4 La Tessonnière, St Germain	402, 2363, 2366	La Terrionière et De Gennes	CZ
Libellé observation						
<i>Demande si ses parcelles, classée en zone A mais proche des OAP, pourraient y être incluses ? Libres à la vente à court terme.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission est très réservée sur cette demande qui serait très consommatrice de terre agricole.</i>						
OR 10	2/SGM	Mme Colette POIRON M. René Paul CHIRON Mme BARAUD		1385, 729, 727, 730, 705, 1377, 695, 698,	1384, 696 et 697	CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles reclassées A redeviennent constructibles. Pourquoi envisager une zone 2Auha chemin de La Lorette ? A noter les parcelles 731 et 733 appartiennent à la commune.</i>						

Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La demande des propriétaires concernés ne semble pas inintéressante mais remettrait en cause le plan de développement ouest de la commune. Ce serait un nouveau projet qui ne relève pas du PLU'S mis à l'enquête. La commission ne retient donc pas cette proposition.</i>						
OR 11	3/SGM	M. Rene Paul CHIRON		1741	Chgt de destination	CD
Libellé observation						
<i>Demande pourquoi la grange située sur la parcelle 1741 n'a pas été retenue à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Les éléments techniques fournis et les photos produites ne permettent pas à la commission de statuer. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 12	4/SGM	M. et Mme VALLIER	29 rue du Dt Rafflegneau	1281	Rue des Iris	OAP
Libellé observation						
<i>La parcelle 1281 était précédemment classée en Ub. Elle est, au projet, classée en 2 Auha. Ils ont élaboré un projet dans le cadre de Bimby et demandent qu'il soit réalisable rapidement (âge et santé) en détachant la parcelle de l'OAP Rue des Iris.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine confirme l'approche retenue par la commission d'enquête.</i>						
Avis CE						
<i>La commission prend bonne note de l'avis de la collectivité et confirme son avis initial qui était le suivant : Une demande de sortir la parcelle A1281 de l'OAP. Compte-tenu du classement pour une urbanisation à long terme de ce secteur (2AUha) et de la configuration des lieux, cette demande ne se justifie pas. La commission n'a pas de remarques particulières.</i>						
OR 13	5/SGM	M. POIRIER	Rue des Mauges, St Germain	B1645		CZ
Libellé observation						
<i>Demande le reclassement en Ubb de sa parcelle classée en A afin de mener à bien son projet Bimby.</i>						
Avis MO						
<i>Le passage en zone U de cette parcelle constituerait une extension linéaire de l'urbanisation. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage. Pour information : l'ensemble de la parcelle (y compris la maison d'habitation existante) était classée en zone A au PLU antérieur. La maison d'habitation a donc bénéficié d'un changement de zonage de A vers U, en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR 14	5/SGM	Mme AMIEL	9 rue la Foie, Cholet	D2001 et 2001	Le Petit Prinsou	OAP
Libellé observation						
<i>Demande des informations sur les conditions de construction sur leurs parcelles.</i>						
Avis MO						
<i>Non sollicité</i>						
Avis CE						
<i>La commission invite les requérants à consulter le document 4.4 du dossier soumis à l'enquête.</i>						
OR 15	7/SGM	M. Didier GARRY	28 rue de Bel Air, St Germain	1610		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que l'ensemble de sa parcelle 1610 soit intégré dans la zone Ub (projet d'extension de maison, de piscine couverte et gîte sporadique).</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de la parcelle 1610 en zone Ubb : ajustement mineur, sur un jardin localisé en second rideau.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 16	9/SGM	M. JC LANDREAU	ST GERMAIN SUR MOINE	D2214, D2225 et 2229 et suivantes	Les Bottiers	OAP
Libellé observation						
<i>Demande la définition de la zone verte en bordure du ruisseau Aigrefou, continuité écologique ? Existera-t-il un passage sur D2225, 2229,...?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>L'espace vert est lié à la proximité du ruisseau Aigrefou et les principes indiqués sur l'OAP, le long de l'Aigrefou, traduisent la volonté d'une continuité écologique et non un cheminement piéton.</i>						
OR 17	10/SGM	M. Jean MENARD	23 rue du Bocage, St Germain	665, 666, 189		CZ
Libellé observation						

<i>Demande que les parties de ses parcelles classées en A soient reclassées en Ubb (1500 à 1800 m²).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission est défavorable à cette demande car le tracé proposé respecte les limites réelles des propriétés.</i>						
OR 18	11/SGM	M. et Mme Victor et Nathalie POIRIER		1596, 2113, 608 et 1598		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que la partie de la parcelle 1596, classée en A soit reclassée en Ubb. Un projet avec la propriétaire de la parcelle 1598 serait envisageable pour une desserte de la parcelle 1596. Ils demandent que le secteur soit réétudié en vue d'urbanisation.</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de l'ensemble des parcelles 1596 et 1598 en zone Ubb : ajustement mineur, sur un jardin localisé en second rideau.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 19	12/SGM	M. LORRE M. BRUNETIERE		1037, 1444 et 759		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles classées en A soient reclassées en Ubb (réseaux à proximité).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission est défavorable à cette demande compte-tenu du caractère agricole des parcelles concernées.</i>						
OR 20	14/MFM	M. Christian BOURGET	23 rue des AULNEAUX, St GERMAIN	1700-1702		CZ
Libellé observation						
<i>Demande s'il peut faire construire sur ses parcelles et que celle-ci soient reclassées en U</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la configuration des parcelles et des habitations, la commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i>						
OR 21	1 bis-15/MFM	M. Jean-Claude POUPLIN	19 La Faye, 49230 St Germain	667		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle n° 667 et 447 soit reclassée de A à U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						

Avis CE						
<i>La commission considère que cette demande n'est pas acceptable compte tenu de la localisation des parcelles en extension de zone Ubb.</i>						
OR 22	3/MFM	M. Jean-Claude POUPLIN	19 La Faye, 49230 St Germain	2044		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle n° 2044 soit reclassée de A à U.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que cette demande n'est pas acceptable compte tenu de la localisation de la parcelle en extension de zone Ubb.</i>						
OR 23	4/MFM	M. Gaston RABIN	21 rue des AULNEAUX, St GERMAIN	1146		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande quelle est la possibilité de faire construire sur sa parcelle classée en 2AUha.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Le classement en 2AUha prévoit une urbanisation à long terme. La parcelle concernée est donc inconstructible tant qu'il n'y aura pas une procédure de modification du PLU engagée.</i>						
OR 24	11/MFM	M. Yves CORNIGON		C66	Bon Secours	OAP
Libellé observation						
<i>Demande des précisions quand aux contraintes liées à l'OAP Bon Secours pour la parcelle C66.</i>						
Avis MO						
<i>La collectivité s'est prononcée sur l'OAP en général mais pas sur ce cas spécifique.</i>						
Avis CE						
<i>Les conditions de réalisation sont consultables dans le document 4.4 - OAP Sectorielles. La commission renvoie le pétitionnaire vers la collectivité.</i>						
OR 25	12/MFM	M. Yves CORNIGON		857-872-1094		DR-OG
Libellé observation						
<i>Vérifie que ses parcelles sont bien classées en N.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Sans observation de la commission.</i>						
OR 26	18/MFM	M. Noël CHOUTEAU	Hameau Livois, St Germain			CD

Libellé observation						
<i>Souhaite acquérir une grange (qui ne figure pas à l'inventaire) qu'il souhaite transformer en maison d'habitation afin de se rapprocher de son troupeau pour le surveiller.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que ce cas particulier est à étudier par la collectivité en lien avec la profession agricole.</i>						
OR 27	21/MFM	M. Alain NAUD	7 rue Alexandre DUMAS, St Germain 06.12.09.72.86	617-618-619	Le Petit Prinsou	OAP+CZ
Libellé observation						
<i>Demande si ses parcelles 617, 618 et 619, classées N pourraient être reclassée en Uaa ? Demande à être contacté sur les projets après approbation du PLU pour ses parcelles 1080 et 1081 incluses dans l'OAP Le Petit Prinsou.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage</i>						
Avis CE						
<i>La commission constate que le zonage proposé correspond à la réalité du terrain et ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande. Concernant le planning de mise en œuvre de projets dans l'OAP Le Petit Prinsou, la commission demande au pétitionnaire de se renseigner auprès de la communauté. Par ailleurs la commission souhaite une légère adaptation de la limite sud de cette OAP (zone verte) après vérification.</i>						
OR 28	22/MFM	Mme Marie Germaine ORY		802		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande s'il y a des contraintes sur sa parcelle 802 classée Ubb.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission confirme la constructibilité de cette parcelle hormis le fond qui est classé en N.</i>						
OR 29	3-1bis/LRD	M. et Mme TAMPIER				ER
Libellé observation						
<i>Dépôt de dossier concernant l'observation n°31 de LRD du 20/03/2019.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend note.</i>						

OR 30	15/SGM	M. Mickaël FOUCHER	Lieu-Dit Le Pied Coutant, St Germain			CD
Libellé observation						
<i>Demande le planning des actions à engager en vue de réaliser des travaux de transformation de sa grange inscrite à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission enjoint le pétitionnaire à s'informer auprès de la collectivité dès l'approbation du PLU'S.</i>						
OR 31			SANS OBJET			
OR 32			SANS OBJET			
OR 33	17/SGM	Mme Violaine MERAND M. Cédric MERAND	6 rue de la Paix en Algérie, St Herblain 44 3 rue des Primevères-Gesté, Beaupréau en Mauges	D285-2424- 2027-3332- 3333-3334- 3329-		DR-OG
Libellé observation						
<i>Font remarquer que le plan du PLU n'est pas à jour, des divisions de bornage ayant été faites en 2016 pour les parcelles 285, 2424 et 207, n'apparaissent pas au plan. Une haie à protéger apparait sur la parcelle D2026 alors qu'elle n'existe pas. Voir dossier joint au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Voir observation n°1 de SGM</i>						
OR 34	18/SGM	Mme Marie-Hélène BREDEAUX	Bon Accueil, 52 rue du Dr RAFFEGEAU, St Germain			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande quelles sont les contraintes liées au classement en "Parc à préserver" (L151-19 du code de l'urbanisme).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						

<i>L'article L151-19 est une servitude d'urbanisme qui identifie des éléments remarquables du patrimoine ou du paysage qu'il convient de préserver. Toute évolution de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.</i>						
OR 35	19/SGM	M. Thomas BONNEAU M. Michel ROUSSEAU				CD+DR-OG
Libellé observation						
<i>Demandent le planning de l'opération pour une grange inscrite à l'inventaire à La Maisonneuve</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission enjoint le pétitionnaire à s'informer auprès de la collectivité dès l'approbation du PLU'S.</i>						
OR 36	20/SGM	M. et Mme Brigitte LEFORT pour Mme Marcelle POIRIER	35 rte des AULNEAUX, St Germain	888		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que la parcelle 888, Les Barons (plan 6-5 Montfaucon), redevienne classée U et non N comme au projet. A noter que le tracé du projet génère une dent creuse.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Vu la configuration des lieux et la situation de dent creuse, la commission attire l'attention de la collectivité sur l'éventuel reclassement de la parcelle 888 en Ubb.</i>						
OR 37	21/SGM	Mme Marie-René DROUET	3 impasse de l'Etang, St Germain	E1558-1559		DR-OG
Libellé observation						
<i>Est venue vérifier que ses parcelles restaient classées en A.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a informé positivement la pétitionnaire.</i>						
OR 37 bis	21 bis/SGM	M. Michel VOINEAU	9 rue de La Perrinière, 85 CUGNAND représentant Mme Solange FONTENEAU, 7 rue Léon JOUANNET, 78210 St Syr l'Ecole	C370		CZ

Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle reste classée 1AUpb et non N comme prévu au projet (plan 6-5).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère cette demande non recevable car faisant partie d'un ensemble naturel. Le classement nous paraît donc justifié.</i>						
OR 38	22/SGM	M. et Mme Antonio GROLLEAU et Anne LANDREAU		239-2380	Les Bottiers	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent quelles sont les contraintes liées à l'OAP Les Bottiers pour leur parcelle 239 et quel est l'accès possible pour leur parcelle 2380.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage</i>						
Avis CE						
<i>La commission propose de simplifier le tracé nord de l'OAP Les Bottiers, la limite supérieure correspondant aux limites nord des parcelles 2077 et 2099. Ces dispositions sont en mesure de répondre à la demande du pétitionnaire. La commission prend acte de la réponse de la collectivité et elle confirme son avis initial.</i>						
OR 39	24/SGM	Mme Colette REDUREAU	32 rue du Bel Air, St Germain	1616		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande ce qu'elle peut faire de sa parcelle classée en A.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Vu la position géographique de cette parcelle il est justifié qu'elle soit classée en zone A. De ce fait la commission indique à la pétitionnaire que cette parcelle doit rester en exploitation agricole.</i>						
OR 40	25/SGM	Anne Marie MORILLON pour la famille	4 rue des Nénuphars, St Germain	285-A803		CZ
Libellé observation						
<i>Demande le rétablissement de sa parcelle au zonage initial et non en N (hors voie piétonne/cycle ER 100).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que le changement de zonage semble justifié du fait de la présence d'une coulée verte et d'un plan d'eau.</i>						
OR 41	13/MFM	M. Frédéric MOREAU	ST GERMAIN SUR MOINE			DR-OG
Libellé observation						

<i>Demande comment sont classées des parcelles appartenant à sa maman. Il prend acte de leur classement en A et en EBC.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a apporté la réponse au requérant.</i>						
OR 42	28/SGM	Mme Marie-Germaine ORY	6 rue des Nénuphars, St Germain	285 A 802		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que le bas de sa parcelle classée N soit rétabli dans son classement initial (hors voie piétonne/cycle ER100).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que le changement de zonage semble justifié du fait de la présence d'une coulée verte et d'un plan d'eau.</i>						
CO 43	29/SGM-CO	Mme Isabelle MERANS	ST GERMAIN SUR MOINE	169		CZ
Libellé observation						
<i>Demande le reclassement de sa parcelle de A en Ub</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que le classement de la parcelle en zone A est justifié par la situation géographique de ce secteur (zone A séparée de l'enveloppe urbaine par une zone N). La commission ne donne pas un avis favorable à cette demande.</i>						
CO 44	30/SGM-CO	Mme Solange PICHAUD	7 rue Léon Jouannet St Cyr l'Ecole	C370		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle soit reclassée ZAU et non N</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère cette demande non recevable car faisant partie d'un ensemble naturel. Le classement nous paraît donc justifié.</i>						
OR 45	21/L2N	M. Claude BREL	ST GERMAIN SUR MOINE			CZ+DR-OG
Libellé observation						

<p><i>"5 observations ou demandes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la mobilisation de terre cultivable vers l'urbanisation (1496, 1383) alors que l'on classe en A des terres inexploitablees ? - pourquoi créer une zone déchetterie (UD sur 250) alors qu'il en existe deux autres ? - pourquoi mobiliser des terres en bassin de rétention (243,246 et 249) ? - l'emprise côté nord de la RN 249 est exagéré - pas de réserve foncière prévue pour l'agriculture." 						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
La commission prend acte de ce plaidoyer en faveur de la préservation des espaces agricoles.						
OR 46	14/SCM	M. Jean-Marie MERAND	2 le Bois Poison, St Crespin	169 et 155 à 159		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles redeviennent classées en Ubb.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que la demande de changement de zonage des parcelles n°168, 155 et 159, ne se justifie pas du fait de l'activité agricole du GAEC Holstein-Dubois.</i>						
OR 47	23/SGM	M. Mme Josette et Michel PETITEAU	18 rue des Rois, Vallet, 44	D1090		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent à mettre leur parcelle en zone 2AUha. Cette parcelle est non cultivable, prise entre une future zone à construire et pâturage et à ce jour compliqué d'accès par servitude.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission estime que cette demande peut mériter une prise en considération lors d'une prochaine révision du PLU'S.</i>						
OR 48	1/SGM/MFM	SARL de Géomètres Experts	33 av de La Tessoualle, Cholet			CZ
Libellé observation						
<i>Demandent de moduler les zonages de 1 AUya et 1 Auha afin de pouvoir installer une micro-station d'épuration dans l'attente de la mise à niveau de la STEP.</i>						
Avis MO						

Demandeur de moduler les zonages de 1 AUya et 1 AUha afin de pouvoir installer une micro-station d'épuration dans l'attente de la mise à niveau de la STEP.						
Avis CE						
<i>Demandeur de moduler les zonages de 1 AUya et 1 AUha afin de pouvoir installer une micro-station d'épuration dans l'attente de la mise à niveau de la STEP.</i>						
OR 49	8-1/TOR	JC POUPLIN	19 La Faye, 49230 St Germain	D447		CZ
Libellé observation						
<i>Demande la modification du n° de parcelle sur obs n° 1bis du 01/04</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que cette demande n'est pas acceptable compte tenu de la localisation de la parcelle en extension de zone Ubb.</i>						
OR 50	13/MFM	Ms JP et Louis HERVOUET	BOUSSAY 44190	1973		CZ
Libellé observation						
<i>Demandeur que leur parcelle de 4630 m² soit intégrée à la zone Ubb.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de sa localisation géographique, la commission considère que la demande n'est pas recevable.</i>						
OR 51	14/SGM	M. Christian BOURGET	23 rue des AULNEAUX, St GERMAIN	1700-1702		CZ
Libellé observation						
<i>Demande s'il peut faire construire sur ses parcelles.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Compte-tenu de la configuration des parcelles et des habitations, la commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i>						
OR 52	8-2/TOR	Sébastien POUPLIN				DR
Libellé observation						
<i>Passage d'une voie de desserte sur sa propriété sans servitude ni accord de sa part. Dossier à l'instruction au TGI. La mairie n'aurait pas organisé la concertation liée à ce pb d'accès et aurait accordé le permis de construire sur la parcelle du "fond" sans régler le problème de l'accès.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission n'est pas compétente pour instruire cette observation.</i>						

TILLIERES (TIL)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	1/TIL	M. Roger BOISDRON	7 bis rue de La Poste	E 726		DR-OG
Libellé observation						
<i>La parcelle E 726 est cultivée en vigne.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend note.</i>						
OR 2	2/TIL	M. et Mme COUTAUD	27 rue du Moulin Tillieres	1786		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leur terrain soit reclassé en Ubb, et non en Av, afin de mener à bien leur projet BIMBY.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission constate qu'une partie de la parcelle est en zone agricole et considère donc que la demande de changement de zonage n'est pas justifiée.</i>						
OR 3	3/TIL	M. Alix MARCHAND et Joël MARCHIER				DR-OG
Libellé observation						
<i>Sont venus se renseigner sur les conditions d'extension d'habitation en zone A l'extérieur (de 30 m²).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a répondu à leur préoccupation.</i>						
OR 4	4/TIL	Mme Isabelle HALLEREAU	9 La Hutte, Tillieres			CZ
Libellé observation						
<i>Propriétaire d'un domaine de 7ha en bordure de la Sanguèze classé en zone N, demande le classement de sa parcelle de 3000 m² en NI afin d'y réaliser un hébergement touristique sur des bâtiments existants. Mme Hallereau va déposer un dossier avec tous les arguments et justifications de sa demande.</i>						
Avis MO						

Le PADD affirme l'intérêt de favoriser les activités de nature touristique ou de loisirs.

Dans le cas de la présente demande, il est souhaitable d'engager un échange avec le porteur de projet : dès lors qu'il sera confirmé que ce projet s'inscrit dans la stratégie portée par Sèvremoine, une procédure d'évolution du PLU pourrait être envisagée.

Avis MO (suite)

A ce stade, Sèvremoine n'envisage donc pas d'évolution du zonage.

Pour information : l'identification d'un STECAL nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, Commission qui a déjà été saisie dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

Conclusions de la commission

Vu le grand intérêt de se projet, la commission ne partage pas l'avis exprimé par la collectivité et maintien sa demande de changement de zonage.

OR 5	5/TIL	Mme DIDENOT-CHIRON Patricia, Mme CHIRON Marie- Thérèse, M. CHIRON Yannick	Lieu dit l'Orvoire, Tillieres	E2168 et 1720		CD
-------------	--------------	--	--------------------------------------	----------------------	--	-----------

Libellé observation

*" - Vérifient que le changement de destination des chais (dossier n° 13) annexé au PLU'S concerne bien les parcelles E2168 et 1720.
- Demandent un changement de destination pour les bâtiments E2172 et E2174 afin d'en faire des gîtes.
- Est-il possible de réaliser des chambres d'hôtes ou des gîtes sur la parcelle E2169 ?"*

Avis MO : non sollicité.

Avis CE

Les éléments techniques fournis et les photos produites ne permettent pas à la commission de statuer. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).

OR 6	6/TIL	M. et Mme GRIFFON				CD
-------------	--------------	--------------------------	--	--	--	-----------

Libellé observation

Vont déposer un dossier de demande de transformation de dépendances en habitation.

Avis MO : non sollicité.

Avis CE

En l'absence d'éléments techniques et de photos la commission ne peut pas statuer pour cette requête. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).

OR 7	7/TIL	M. Etienne VINET	La Guiltière , Tillières			CZ
-------------	--------------	-------------------------	---------------------------------	--	--	-----------

Libellé observation

Demande pour ses parents le reclassement de leur parcelle de Av en Ah (entrée du village), considérant qu'il y a tous les équipements dont l'assainissement collectif. M Vinet déposera un dossier complet à la mairie.

Avis MO						
<i>A revoir (localisation)</i>						
Conclusions de la commission						
<i>A défaut de réponse de la collectivité, la commission maintien sa position.</i>						
OR 8	8/TIL		SANS OBJET			
OR 9	9/TIL	Mme Odile POIRIER	La Grenonnière, Tillières	1058 et 1057		CD
Libellé observation						
<p>" - Dépose un dossier pour la réhabilitation d'un petit bâtiment en maison d'habitation.</p> <p>- Dépose un dossier pour la réhabilitation d'un autre bâtiment à La Noue (ancienne entreprise de transport).</p> <p>- Demande ""la constructibilité"" pour la parcelle 1058 (terrain arboré) et pour la parcelle 1057 (terrain empierré)."</p>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que le dossier de présentation est bien argumenté et invite la collectivité à l'examiner dans le cadre de la commission ad hoc relative aux changements de destination. La situation géographique des parcelles n° 1057 et 1058 à La Grenonnière, dont le pétitionnaire demande la constructibilité, est telle que la demande n'est pas recevable.</i>						
OR 10	10/TIL	M. Joël BIROT, exploitant du GAEC du Bois Chauvet	Le Bois Chauvet, Tillières			DR-OG
Libellé observation						
<i>Souhaite réaliser une stabulation, en zone A, pour vaches allaitantes et génisses.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère que le dossier de présentation est bien argumenté et invite la collectivité à l'examiner dans le cadre de la commission ad hoc relative aux changements de destination. La situation géographique des parcelles n° 1057 et 1058 à La Grenonnière, dont le pétitionnaire demande la constructibilité, est telle que la demande n'est pas recevable.</i>						
OR 11	11/TIL	M. Alexandre PASQUIER, entreprise de transport (50 emplois)	1 rue Principale, Lieu dit La Poterie, Tillières	A2944, 2945, 1309, 1306 et 1317		CZ
Libellé observation						
<i>Souhaite réaliser un parking en continuité de son entreprise sur des terrains appartenant à l'entreprise. Il souhaite échanger les parcelles A2944 et 2945 classées Uy en zone agricole et intégrer en zone Uy les parcelles A1306 et 1317. Un dossier avec plan et photos sera déposé.</i>						
Avis MO : non sollicité.						

Avis CE						
<i>La commission considère cette demande comme recevable sous réserve d'une ultime vérification des zones humides situées à proximité.</i>						
OR 12	12/TIL	M. Johan BROCHARD et Mme Maud BAZUR	La Guiltière Tillières	D600, 673, 679, 680, 681, 682, 1302 et 1447		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles situées à l'entrée de la Guiltière soient reclassées en Ah. Ils déposent un courrier au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Bien que localisées en second rideau, ces parcelles se trouvent en-dehors de l'enveloppe urbaine de la Guiltière. Par ailleurs, la modification d'un STECAL nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, Commission qui a déjà été saisie dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Bien que recevable, cette demande semblant soulever de telles difficultés de procédure, la commission se range à l'avis de la collectivité.</i>						
OR 13	13/TIL	M. Gilles COULONNIER	47 rue du Pont Neuf, Tillières			DR-OG
Libellé observation						
<i>Est venu consulter le dossier</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a accompagné le demandeur lors de sa consultation.</i>						
OR 14	14/TIL	M. Roland FONTENEAU M. Guy BARRE	- Gétigné, 44 - La Séguinière, 49	548 et 544		CZ
Libellé observation						
<i>Souhaitent voir leurs parcelles, de 1200 m², intégrées dans le secteur Ah. Ils estiment que ces parcelles représentent une dent creuse, car située après le panneau d'entrée d'agglomération. Un dossier va être déposé au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Ces parcelles se trouvent en-dehors de l'enveloppe urbaine de la Guiltière, au niveau d'une coupure paysagère (plus de 70 mètres linéaires entre la dernière maison de la Guiltière et la maison suivante localisée en-dehors de la Guiltière). Même en l'absence d'enjeux agricoles, le passage en zone Ah de ces</i>						

<i>parcelles constituerait une extension linéaire de l'urbanisation. Par ailleurs, la modification d'un STECAL nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, Commission qui a déjà été saisie dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. En ce sens, Sèvremoine n'envisage pas d'évolution du zonage.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Bien que recevable, cette demande semblant soulever de telles difficultés de procédure, la commission se range à l'avis de la collectivité.</i>						
OR 15	15/TIL	M. Joël BOURGET	La Rafrère, Tillières			CD
Libellé observation						
<i>Souhaite réhabiliter une ancienne cave de 110 m², sur un terrain de 1000 m², en maison d'habitation. Autre possibilité, accueillir une caravane pour héberger des gens du voyage sur le Clos de l'Echasserie sur la route de St Macaire.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission rappelle la réglementation sur le stationnement des caravanes et sur la politique d'accueil des gens du voyage.</i>						
OR 16	16/TIL	M. Gérard BARRE	1	1 Longue-Vue, Tillières	D1541	CD
Libellé observation						
<i>Voudrait changer le bâtiment de l'ancienne exploitation en maison d'habitation.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Les éléments techniques fournis ne permettent pas à la commission de statuer. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						
OR 17	5/S2M	M. et Mme Vincent MALIVIN	23 rue du Commerce, Tillières	A1499, 1486 et 2537	Les Jardins des Borderies	OAP
Libellé observation						
<i>Ils envisagent de réaliser, sur leur parcelle 1499 de, 5 à 600 m², une habitation suite à une démarche BIMBY. Ils sont inquiets de voir un aménageur réaliser un lotissement ce qui ne permettrait pas la réalisation de leur projet. Ils souhaitent engager une concertation avec tous les riverains et la municipalité de Sèvremoine afin de faire valoir leur projet et le rendre compatible avec le projet de la municipalité.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'ajuster la limite nord de l'OAP, en retirant les parcelles 2226 et 2256 ainsi que la moitié nord de la parcelle 2208, tout en maintenant le principe de desserte vers le nord. La parcelle 1499 pourra faire l'objet d'une opération (l'optimisation progressive étant possible), en cohérence avec l'OAP et dès lors que les conditions de desserte seront réunies.</i>						

Avis CE						
<i>La commission souhaite que cette demande soit examinée avec la plus grande attention. Le projet des pétitionnaires répondant de manière satisfaisante aux critères de densité, de taille et de configuration de parcelle. Elle encourage la collectivité à mettre en place un groupe de projet pour définir les modalités d'organisation de cette OAP.</i>						
OR 18	17/MFM	Mme Michèle CORBET	La Poterie, 3 rue Principale, Tillières	2689		CZ
Libellé observation						
<i>Demande pourquoi sa parcelle, proche des parcelles 1252 et 1253, est classée en zone A alors qu'elle était classée en U au précédent PLU.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a expliqué au pétitionnaire les raisons qui ont motivés les changements de zonage de l'actuel PLU au nouveau PLU'S.</i>						
OR 19-1	8-1/SAM	Mme Odile LOQUAIS	61 rue Victor HUGO, St Macaire	ZC116		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que sa parcelle ZC 116, située au lieu dit La Humière à Tillières soit classée en U. A déjà déposé un courrier le 5/12/2018.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Le lieu-dit La Humière étant classé en zones agricoles A et Av, la commission ne peut donner une suite favorable à cette demande.</i>						
OR 19-2	8-2/SAM	Mme Odile LOQUAIS	61 rue Victor HUGO, St Macaire	E1535		CD
Libellé observation						
<i>Demande que le bâtiment placé sur la parcelle puisse être urbanisé dans son ensemble, le 1er étage étant déjà viabilisé.</i>						
Avis MO						
<i>Localisation impossible.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>En l'absence d'éléments tangibles transmis dans les délais impartis à l'enquête publique et de possibilité de localisation de la parcelle, la commission s'en remet à l'analyse qui sera faite à l'issue de la visite complémentaire.</i>						
OR 20	22/L2N	M. Claude BREL	ST GERMAIN SUR MOINE	2086, 2087		DR-OG
Libellé observation						

<i>Pourquoi les secteurs des parcelles 2086 et 2087, proches de l'assainissement, ainsi que tous les jardins avoisinants, secteur LES PENDANS, ont été classés en A ?</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission répond que les objectifs de protection des espaces agricoles et de maîtrise de l'étalement urbain ont conduits les auteurs du PLU à contenir les zones constructibles au plus près de l'enveloppe urbaine.</i>						
CO 21	17/TIL-CO	Me Yannic FLYNN pour M. et Mme Anthony GODARD, SCI ANTEDOR, pharmacie		Emplacement réservé n° 142		ER
Libellé observation						
<i>Me Yannic FLYNN conteste la validité de l'emplacement réservé n° 142, menant de la rue à un chemin piétonnier à créer, du fait que cet espace de la parcelle dessert l'arrière de la pharmacie, parking du personnel et le côté de la pharmacie où sont livrés en sécurité les produits pour la pharmacie.</i>						
Avis MO						
<i>Suppression de l'ER 142.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
M 22	X/TIL-M	M. Gaston ROLANDEAU			Frémonderie	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que l'OAP puisse être réalisée en plusieurs phases.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'adapter les modalités de mise en œuvre, en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les principes de l'OAP sont respectés.</i>						
Avis CE						
<i>La commission considère que cette demande soit prise en considération pour donner de l'efficacité et de la souplesse à la réglementation.</i>						
M 23	18/TIL-M	Mme Anne MORILLON et M. Thibaut PINCZON du SEL		1477A		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande que l'OAP puisse être réalisée en plusieurs phases.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						

<i>La commission invite les pétitionnaires à se rapprocher du service urbanisme de Sèvremoine en vue d'obtenir des réponses aux questions posées.</i>						
OR 24	20/TIL	Mme Lydia BIDOT M. Benjamin DURET	15 rue Principale, Tillières	A1252, A2691		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles restent constructibles, près du tout à l'égout.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Concernant cette demande, la commission considère que le zonage de la parcelle 2691 correspond bien à l'enveloppe urbaine et que de ce fait elle ne peut pas donner satisfaction à cette demande. Concernant la parcelle 1252, la commission est favorable à son intégration dans l'enveloppe urbaine considérant qu'il s'agit d'une dent creuse au même titre que la parcelle 1253.</i>						
OR 25	21/TIL	Mme Josiane CHUPIN	13 rue Principale, Tillières			CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles A1293 et A 2692 soient reclassées en U, eau et électricité à proximité comme l'assainissement collectif.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Concernant cette demande, la commission considère que le zonage des parcelles 2692 et 1293 correspond bien à l'enveloppe urbaine et que de ce fait elle ne peut pas donner satisfaction à cette demande.</i>						
M 26	22/TIL-M	Mme Françoise BABONNEAU	18 rue des Hortensias, St Léger sous Cholet	2068, 2087		CZ
Libellé observation						
<i>Demande que ses parcelles proches des Pendant, soient reclassées en constructible (voir mail).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission répond que les objectifs de protection des espaces agricoles et de maîtrise de l'étalement urbain ont conduits les auteurs du PLU à contenir les zones constructibles au plus près de l'enveloppe urbaine.</i>						
M 27	23/TIL-M	Mme Tiphaine SUTEAU M. Nicolas RABAUD	rue du Commerce à Tillières			DR-OG
Libellé observation						
<i>"N'ont pas laissés les moyens d'identifier leur parcelle.</i>						

<i>Souci de dévaluation suite à emprise sur la parcelle."</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La demande des pétitionnaires, non dénuée d'intérêt, ne permet pas à la commission de formuler un avis en l'absence de toute localisation de leur parcelle.</i>						
M 28	24/TIL-M	M. Mme LEBOT LAUNAY	12 bis rue du Commerce, Tillières	2382, 2383, 2384	Le Bosquet	OAP
Libellé observation						
<i>Contestation du PLU d'une manière générale sur le fond et la forme ; manque de concertation ; contestation de l'OAP ; ...</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise qu'un dialogue a déjà été engagé cet hiver avec les riverains. Une soirée d'échange avec les élus a eu lieu à la demande des riverains. Sèvremoine a acquis les parcelles situées sur des principes d'accès (10 et 12 rue du Commerce). Sèvremoine propose un ajustement de la limite nord de l'OAP.</i>						
Avis CE						
<i>Cette déposition émanant d'un collectif de riverains concernés par l'OAP Les Bosquets, soulève de nombreuses questions relatives à sa mise en œuvre et au processus de concertation des élus avec la population. La commission, pour un certain nombre de réponse, renvoie les pétitionnaires aux éléments de doctrine liés aux OAP. En matière de concertation, les éléments recueillis auprès des élus ne corroborent pas les allégations contenues dans les courriers des pétitionnaires. En toute hypothèse, la commission considère que cette opération de cœur d'ilots est intéressante et bien placée. Elle demande, pour répondre aux objections justifiées du collectif que la délimitation Nord soit revue pour éviter une coupure arbitraire de jardins et que les principes d'aménagement soient concertés avec les riverains.</i>						
M 29	25/TIL-M	M. Samuel RINEAU	3 La Gde Boisselière, Tillières	349 ZH 115		CD
Libellé observation						
<i>Conteste la limite de 100 m d'une activité agricole ; souhaite réhabiliter sa grange.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission demande au pétitionnaire de se rapprocher des services techniques de Sèvremoine.</i>						
OR 30	16-1/SGM	M. Denis ROLANDEAU		A2004-2005- 2477	La Frémonderie	OAP
Libellé observation						
<i>Demande quelles sont les contraintes de l'OAP sur ses parcelles.</i>						
Avis MO						

Voir Obs X/TIL-M						
Avis CE						
<i>La commission invite le pétitionnaire à consulter la pièce n° 4-8 du dossier d'enquête.</i>						
OR 31	16-2/SGM	M. Denis ROLANDEAU		A2478	La Frémonderie	OAP
Libellé observation						
<i>Demande que la parcelle A2478, ne lui appartenant pas, ne soit plus incluse dans l'OAP afin d'éviter des contraintes supplémentaires lors de la vente des terrains.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine propose d'adapter les modalités de mise en œuvre, en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les principes de l'OAP sont respectés.</i>						
Avis CE						
<i>Les conditions d'accès et la multiplicité des propriétaires ne rendront pas facile l'urbanisation de ce secteur. La commission invite la collectivité à réexaminer les conditions générales de cette OAP.</i>						

TORFOU (TOR)

N° ordre	N° sur le registre/ origine	Identité déposant	Adresse	Parcelle	OAP	Thème (code)
OR 1	2/TOR	M. Vincent AUBRON et sa mère Marie-Jeanne	TORFOU	211, 212, 213 et 375		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que leurs parcelles classées N soient classées AH, celles-ci étant les seules de Sansivier à être classées N.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La configuration des parcelles, situées à proximité d'une voie à grande circulation et suffisamment éloignées des parties actuellement urbanisées du STECAL, ne permettent pas à la commission de donner une suite favorable à la demande.</i>						
OR 2	3/TOR	Mme Josiane ALLONEAU				CZ+DR-OG
Libellé observation						

<i>Demande le classement de sa propriété en zone Ubb. Un dossier doit être déposé pour être joint au registre.</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de l'ensemble des parcelles concernées en zone Ubb : enjeu de cohérence du zonage avec l'occupation des sols. Les 5 autres éléments seront à revoir.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Le pétitionnaire a déposé un document mettant en évidence un certain nombre d'incohérences dans le zonage du secteur Uyb du nord-est de TORFOU. En outre, elle demande la possibilité de revoir le classement de sa parcelle pour réaliser une opération BIMBY. La commission porte une attention particulière à cette demande et prend acte de la réponse de la collectivité.</i>						
OR 3	4/TOR	M. Jean-Noël BROCHARD 3	25 rue de La BRETESCHE, TORFOU			DR-OG
Libellé observation						
<i>M. BROCHARD demande qu'on lui remplace le champ qu'il cultive ayant vu des "piquets" dans ce champ. Un plan de localisation doit être remis au registre.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission considère sa demande recevable.</i>						
OR 4	5/TOR	M. Benoît GRIFFON	La vallée TORFOU	263 B 734, 730, 639 et 843		CD
Libellé observation						
<i>M. GRIFFON, conseiller immobilier, mandaté pour le réseau SAFTI effectue une demande de changement de destination de plusieurs bâtiments anciens en habitations. Ces bâtiments sont en pierre, partiellement en parpaing, toitures en tuile, en bon état pour les murs porteurs et les toitures, situés à l'Anjouerie, il n'y a pas d'exploitation dans un périmètre de plus de 100 m, ces bâtiments ne sont pas isolés en campagne, ils sont raccordés à l'électricité et peuvent être raccordés à l'eau potable.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>Les éléments techniques fournis ne permettent pas à la commission de statuer. Elle demande au MO de procéder à une analyse complémentaire de l'inventaire du potentiel de changement de destination (IPCD).</i>						

OR 5	6/TOR	Ms BRILLOUET, CHENEAU, COULOMMIERS, fils et MERLET		D 1070, 1069 ,1068, 133, 137, 135, 143, 142, 144, 145, 147, 146	DU PRESOIR	OAP
Libellé observation						
<i>Demandent de revoir la délimitation de l'OAP et la voirie de desserte. Ils acceptent de céder une partie de leur terrain mais pas la totalité. Ils signalent des erreurs sur les liaisons douces et les haies à protéger qui n'existent pas.</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise qu'une rencontre est organisée avec les riverains le 4 juin prochain. Sèvremoine propose de revoir les modalités de mise en œuvre, en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les principes de l'OAP sont respectés. Sèvremoine propose également d'adapter le périmètre de l'OAP, dans sa partie est.</i>						
Avis CE						
<i>Ce collectif de riverains fait part d'un certain nombre de revendications et d'inquiétudes qui sont justifiées. Il est indispensable de revoir la délimitation de l'OAP, spécialement dans sa partie Est/Sud-Est, afin de conserver une zone de jardins privatifs pour les habitations de la rue des trois provinces. Les principes du schéma d'organisation sont également à adapter à une nouvelle délimitation de l'OAP. La commission souhaite que soit réexaminer le périmètre et le contenu de cette OAP. La commission est satisfaite de la réponse de la collectivité.</i>						
M 6	7/TOR-M	M. Joris RAFLEGEAU		703, 704, 705, 708, 574, 573, 571		CZ
Libellé observation						
<i>Demande chgt de zonage de UY en UB le passage d'habitations rue Griffon.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission d'enquête demande à la collectivité de vérifier les dires du pétitionnaire et d'apporter en tant que de besoin les modifications demandées qui semblent corroborer une précédente observation (n°2).</i>						
OR 7	8-2/TOR	Sébastien POUPLIN	Voir n° 52 à SGM			DR-OG

Département de Maine-et-Loire / Commune de Sèvremoine

OR 8	9/TOR	Mme Marie-Odile RANSOU M. Didier MOREAU	Les Olivettes, 7c des Olinières, 49660 TORFOU	1076, 1079		CZ
Libellé observation						
<i>Demandent que l'intégralité de leurs parcelles soit réintégrée en Ubb et non en N. Elles demandent pourquoi une partie de ces parcelles a été classée en N ? A noter qu'un projet BIMBY a été étudié.</i>						
Avis MO						
<i>Avis favorable pour l'intégration de l'ensemble des parcelles 1076 et 1079 en zone Ubb : ajustement mineur, sur un jardin localisé en second rideau.</i>						
Conclusions de la commission						
<i>Avis conforme de la commission avec la collectivité.</i>						
OR 9	11/TOR	M. et Mme Nicolas SAUNIER	86 rue Nationale, Torfou	305, 363, 364, 547	Les Prés aux Sources	OAP
Libellé observation						
<i>S'inquiètent de différents problèmes : prise en compte de l'écologie, le traitement des eaux, l'érosion des berges, le traitement de l'entrée de ville, le caractère "patrimonial" du parc (parcelle 547).</i>						
Avis MO						
<i>Sèvremoine précise que le marché de maîtrise d'œuvre prévoit expressément une mission de concertation avec les habitants et une étude de gestion de l'eau à la parcelle. Une attention toute particulière sera accordée à l'environnement et à l'aspect paysager de ce futur quartier d'habitation qui marque l'entrée du bourg de TORFOU.</i>						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de la réponse de la collectivité qui devrait rassurer le pétitionnaire.</i>						
OR 10	15/TOR	Mme Agnès de BIZEMONT	14 rue Fournier Sarlovèze, Compiègne			CD
Libellé observation						
<i>Demande à ajouter une grange à la liste des redestination. Projet global d'aménagement.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Conclusions de la commission						
<i>La commission est plutôt favorable au projet envisagé sous réserve de vérification de sa distance avec l'exploitation agricole. Elle s'en remet à l'analyse qui sera faite à l'issue de la visite complémentaire.</i>						

OR 11	19/TOR	M. Luc FONTENEAU	Les 4 Chênes, Torfou	Gaec La Fontaine		DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande d'information concernant les zonages du Gaec.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission a informé le demandeur.</i>						
OR 12	20/TOR	M. et Mme Tony et Nelly RAIMBAULT	La Frogerie, Torfou			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demandent que concernant l'acquisition des terrains par la collectivité, soit appliqué le barème d'éviction départemental.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>La commission prend acte de cette demande.</i>						
OR 13	19/L2N	M. Luc RETAILLEAU	La Tellaudière, Torfou			CD
Libellé observation						
<i>Demande de redestination pour habitation et location, bâtiment non inscrit. Demande quelle possibilité pour réaliser une terrasse attenante à une habitation en zone A, hameau de Beaulieu à Torfou.</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Conclusions de la commission						
<i>La commission s'en remet à l'analyse qui sera faite à l'issue de la visite complémentaire.</i>						
OR 14	25-2/L2N	M. Yvan RETAILLEAU	28 rue Edouard BONNET, Le Longeron			DR-OG
Libellé observation						
<i>Demande la conservation des espaces paysagers en centre bourg. Demande le développement d'un programme neuf en regard de l'implantation et du développement de la gare de Torfou (population active en zone isochrone de 30 minutes du centre ville de Nantes).</i>						
Avis MO : non sollicité.						
Avis CE						
<i>En réponse aux différents points exposés par le pétitionnaire, la commission fait observer que le centre bourg de Torfou fait déjà l'objet d'un traitement paysager de qualité. Concernant le logement, les programmes envisagés sont une première réponse au développement de Torfou, suite à la relocalisation de</i>						

la gare à la Colonne. Il sera néanmoins prudent de constater les effets de la requalification de la gare en termes de demande de nouvelle résidence avant de planifier de nouveaux projets.

E - QUESTIONS D'ORDRE GENERAL SUR LE PLU'S

En complément des observations du public et afin de mettre en perspective les enjeux liés à la mise en œuvre du PLU'S, la commission a jugé utile d'interroger dans le Procès-Verbal de Synthèse, la collectivité sur les thématiques récapitulées ci-après. La collectivité y a apporté des réponses dans son « mémoire en réponse », reproduites ci-dessous.

➤ Thème n°1 : Principes directeurs d'urbanisation

- **Question de la commission :** La commission, au travers du dossier soumis à l'enquête et de son appropriation du terrain, n'a pas pu, par le biais des projets d'OAP envisagés, dégager une vision prospective du développement urbain des centres-bourg (notamment des polarités) et de leur redynamisation.

Un schéma directeur de mise en cohérence des OAP permettrait une plus grande lisibilité sur le devenir des tissus urbains. La commission a le sentiment que les OAP répondent plus à un objectif de densification qu'à une véritable organisation qualitative de l'urbanisme.

La collectivité est-elle en mesure de présenter des principes directeurs d'urbanisation pour les trois polarités ?

- **Réponse de la collectivité :**

Sèvremoine confirme que les OAP ont été réfléchies à l'échelle des bourgs, en particulier dans une logique d'organisation générale (mobilités, structuration urbaine, renouvellement urbain, espaces publics, enjeux paysagers et patrimoniaux...).

Les principes directeurs d'urbanisation figurent dans le PADD, qui présente des focus sur les polarités. Complémentairement, on peut préciser les éléments suivants.

Concernant Saint-Macaire / Saint-André :

- **Confortation du cœur vivant de Saint-Macaire, dans sa trame urbaine et dans ses fonctions** (OAP « Tamarin », OAP « Pasteur », OAP « Prieuré », OAP « du Souvenir », OAP « des Dames », OAP « Choletaise 1 », OAP « Choletaise 2 », OAP « Beausoleil ») ;
- **Restructuration du cœur de ville de Saint-André** (OAP « Rue Augustin Vincent - Centre Bourg », OAP « Quartier St Paul-Jeanne d'Arc ») ;
- **Qualification des entrées de ville**, que ce soit en lien avec l'orientation des flux vers le cœur de Saint-André (OAP « La Cerclaire », OAP « Beausoleil », OAP « Sofic ») ou au niveau des entrées de Saint-Macaire (OAP « Menhir », OAP « Beausoleil », OAP « Allée des Loriots », OAP « des Lilas », OAP « Verger ») ;
- **Organisation des extensions urbaines en tant que greffes au tissu urbain existant et en transition avec l'espace environnant**, sur Saint-Macaire (OAP « L'Egalité », OAP « des Lilas », OAP « Verger », OAP « Chardonnerets », OAP « Barbeau ») et sur Saint-André (OAP « La Cerclaire », OAP « Beausoleil », OAP « L'Epinay ») ;
- **Accompagnement du renouvellement urbain, quelle que soit la temporalité**, sur Saint-Macaire (OAP « Bel Air », OAP « Choletaise 1 », OAP « Choletaise 2 », OAP « Beausoleil », OAP « Barbeau ») et sur Saint-André (OAP « Sofic », OAP « Rue Augustin Vincent - Centre Bourg », OAP « Quartier St Paul-Jeanne d'Arc ») ;

- *Accompagnement des processus de densification, afin de viser une organisation cohérente et une optimisation du foncier, y compris dans les espaces périphériques, sur Saint-Macaire (OAP « Sacair », OAP « Tir à l'Arc », OAP « Espetven », OAP « Loudamegue », OAP « Europe », OAP « Victor Hugo 1 », OAP « Victor Hugo 2 », OAP « Roi René ») et sur Saint-André (OAP « Brimballoire », OAP « Les Caillauderies »).*

Concernant Saint-Germain / Montfaucon-Montigné :

- *Confortation du cœur vivant de Saint-Germain, dans sa trame urbaine et dans ses fonctions (OAP « Les Bottiers », OAP « La Choletaise ») ;*
- *Organisation des extensions urbaines en tant que greffes au tissu urbain existant et en transition avec l'espace environnant, sur Saint-Germain (OAP « La Rochetière », OAP « rue des Iris », AOP « rue des Aulneaux ») et sur Montfaucon-Montigné (OAP « Levraderie 3 », OAP « L'Arceau », OAP « Les Grands Jardins », OAP « Rue du Souvenir ») ;*
- *Accompagnement des processus de densification, afin de viser une organisation cohérente et une optimisation du foncier, y compris dans les espaces périphériques, sur Saint-Germain (OAP « La Terrionnière », OAP « de Gennes », OAP « Bon-Secours », OAP « Le Petit Prinsou ») et sur Montfaucon-Montigné (OAP « Les Grands Jardins » dans sa partie sud).*

Concernant Le Longeron / Torfou :

- *Confortation des cœurs vivants dans leur trame urbaine, sur Le Longeron (OAP « La Périnière », OAP « L'Arceau », OAP « Les Bauches ») et sur Torfou (OAP « Rue Pasteur », OAP « Rue des Trois Provinces ») ;*
- *Organisation des extensions urbaines en tant que greffes au tissu urbain existant et en transition avec l'espace environnant, sur Le Longeron (OAP « Le Coteau des Prairies », OAP « Rue de la Toucharette ») et sur Torfou (OAP « Le Pré aux Sources ») ;*
- *Accompagnement des processus de densification, afin de viser une organisation cohérente et une optimisation du foncier, y compris dans les espaces périphériques, sur Le Longeron (OAP « La Marzelle », OAP « Rue de la Chapelle ») et sur Torfou (OAP « Le Pressoir ») ;*
- *Accompagnement du renouvellement urbain et marquage de l'entrée de bourg, sur Torfou (OAP « Ruisseau »).*

Les mêmes principes ont été mobilisés pour la définition des OAP sur les communes de proximités.

- **Commentaire de la commission :** La commission prend note des mesures techniques d'accompagnement dans la mise en œuvre des OAP de cœurs de bourg des polarités. Toutefois, elle regrette que ces éléments ne soient pas en perspective à travers, notamment des esquisses ou schémas d'urbanistes qui permettraient une lecture plus spatiale de la cohérence d'ensemble. La commission comprend qu'à ce stade du projet, ce travail ne puisse être présenté mais invite la collectivité à engager cette démarche dès l'approbation du PLU afin que la population puisse se projeter dans le Sèvremoine de demain. Cette étape pourrait utilement faire l'objet d'une communication auprès des citoyens (expositions, vidéo etc...)

➤ **Thème n°2 : Station d'épuration**

- **Question de la commission :** Le projet de PLU'S nécessite la remise à niveau de certaines STEP.

La collectivité est-elle en mesure de présenter des schémas cohérents de planification de ces opérations de mise à niveau avec la programmation des opérations d'aménagement, cette problématique ayant déjà été soulevée par les PPA et notamment par l'ARS ?

- **Réponse de la collectivité :**

Les enjeux portent essentiellement sur Saint-Germain et Montfaucon-Montigné. Suite à la réception de l'avis l'Etat sur le projet de PLU'S en date du 1^{er} février 2019, des échanges ont eu lieu entre les services de l'Etat et Sèvremoine. Ces échanges ont permis la proposition suivante :

Concernant le volet économique, Sèvremoine envisage les évolutions suivantes :

- Réduction du zonage 1AUy au nord de la RN249, en fermant à l'urbanisation la partie localisée à l'ouest RD762 (passage en 2AUy) ;
- **Compte-tenu d'un projet imminent et à forts enjeux économiques pour le territoire (échelle Mauges Communauté), la partie maintenue en 1AUy (à l'est de la RD762, parcelle n°113) pourra être aménagée ; si le système d'assainissement collectif n'était pas satisfaisant au regard du projet, il sera possible, dans un premier temps, de mettre en œuvre un **système d'assainissement adapté (en particulier, une gestion des effluents jusqu'à ouverture de la nouvelle station d'épuration)**. Cet élément figurera explicitement dans les OAP de ce secteur. L'objectif est de tenir compte de la très forte attractivité de Val de Moine, dès lors que les enjeux en matière d'assainissement sont pris en compte de manière satisfaisante.**

Concernant la ZAC des Bottiers (Saint-Germain) :

*Etant donné les **enjeux de structuration du tissu urbain et de renouvellement urbain** au cœur du bourg de Saint-Germain-sur-Moine (avec développement d'une nouvelle offre de logements et de surfaces commerciales en centre-bourg + médiathèque), ainsi que le niveau d'avancement opérationnel de cette opération (études opérationnelles achevées), **l'opération de la ZAC des Bottiers pourra se poursuivre à court terme, conformément aux conclusions des échanges avec les services de l'Etat**. L'OAP précisera que ce projet est conditionné à la poursuite des travaux en cours d'amélioration des réseaux d'assainissement définis à l'issue de l'étude du schéma directeur de Sèvremoine établi en 2019.*

Concernant les Grands Jardins (Montfaucon-Montigné) :

Sur Montfaucon-Montigné, le secteur des Grands Jardins est classé en zone 1AUha dans le cadre du PLU arrêté. Il est concerné par une OAP. En vue de l'Approbation du PLU, il est envisagé de :

- Maintenir en 1AUha une fine bande, localisée au sud ;
- Classer tout le reste du secteur en 2AUha ;
- Maintenir le schéma de principe de l'OAP, afin de garantir la cohérence d'aménagement de l'ensemble à terme.

L'identification de la bande localisée au sud du site des Grands Jardins repose sur les éléments suivants :

- Localisation en continuité directe du tissu urbain historique du bourg : logique d'accroche au bourg ;
- **Cohérence par rapport aux enjeux de circulation, à court terme comme à long terme (lors de l'aménagement du reste du secteur) : partie « est » directement raccordée par une voie à créer depuis la rue d'Anjou, passant ensuite en frange nord de la partie « ouest » ;**

- **Cohérence sur un plan paysager et d'organisation générale de la zone** : en particulier, la partie « ouest » sera en vis-à-vis d'un espace végétalisé, limitant la complexité de la « couture urbaine » avec le reste de la zone à terme. La partie « est » se trouve relativement enclavée par des constructions existantes (sur trois côtés)
- **Cohérence en termes fonciers** (délimitation en appui sur le parcellaire).
- Délimitation d'un espace mesuré permettant d'implanter 9 logements, dans le respect des objectifs de densité déjà fixé par l'OAP existante ;
- **Identifier au moins quelques logements réalisables sur Montfaucon-Montigné à court terme** : avec les autres évolutions envisagées (fermetures de zones 1AU avec classement en 2AU), et en tenant compte des dents creuses hors OAP (potentiel réel de 15 logements) et des possibilités en changement de destination (potentiel réel de 5 logements), le potentiel total serait de $9+15+5 = 29$ logements à court terme (soit moins de 14% des logements à réaliser sur le terme du PLU pour cette Commune historique).

Concernant les autres secteurs de projet à vocation principale d'habitat (Saint-Germain et Montfaucon-Montigné) :

1/ De manière générale, les dents creuses (hors OAP) pourront faire l'objet de constructions dès lors qu'elles se trouvent dans les enveloppes urbaines de Montfaucon-Montigné et de Saint-Germain-sur-Moine.

2/ Par contre, considérant qu'ils peuvent accueillir des opérations d'un nombre de logements relativement important (par rapport à l'urbanisation diffuses dans les dents creuses), **les secteurs d'OAP localisés au sein des enveloppes urbaines (en-dehors du secteur de la ZAC des Bottiers et de la partie sud des Grands Jardins, cf. précédemment) :**

- Se verront fixer explicitement, dans le cadre des OAP, que leur aménagement est conditionné à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Il s'agit des secteurs suivants :

- La Terrionnière (Saint-Germain)
- De Gennes (Saint-Germain)
- Bon-Secours (Saint-Germain)
- Le Petit Prinsou (Saint-Germain)

3/ Enfin, les secteurs d'OAP localisés en extension des enveloppes urbaines :

- Feront l'objet d'un classement en zone 2AU.

Il s'agit des secteurs suivants :

- La Rochetière (Saint-Germain)
- L'Arceau (Montfaucon-Montigné)
- La Levrauderie 3 (Montfaucon-Montigné)

- Resteront par ailleurs en 2AU les secteurs d'OAP suivants (déjà classés en 2AU dans le PLU arrêté) :

- Rue des Iris (Saint-Germain)
- Rue des Aulneaux (Saint-Germain)
- Chemin de la Loriette (Saint-Germain)
- Rue du Souvenir (Montfaucon-Montigné)

Sèvremoine indique également qu'en parallèle de la rédaction du PLU'S, elle a défini ses zonages d'assainissement et d'eaux pluviales et élaboré ses schémas directeurs d'assainissement (SDAEU) et d'eaux pluviales (SDAEP). Ces quatre documents et tout

particulièrement la programmation des travaux inscrites dans le SDA EU ont pris en compte les orientations du PADD, le zonage et les OAP établis dans le PLU'S. La mise en service de la STEP de Montfaucon-Montigné et St-Germain sur Moine est ainsi programmée pour la fin 2021.

- **Commentaires de la commission** : la commission prend acte des dispositions techniques envisagées au niveau de la polarité de ST Germain/Montfaucon-Montigné, pour pallier la date de mise en service d'une nouvelle STEP qui n'interviendra qu'en fin 2021.

Ainsi, elles permettront de poursuivre l'urbanisation de certains secteurs par des dispositions transitoires, qui sont le minimum à entreprendre compte-tenu de l'absence d'anticipation de la collectivité.

➤ **Thème n° 3 : Stratégie de développement économique**

Question de la commission : – Sans remettre en cause le dynamisme réel sur le plan économique de Sèvremoine et en soulignant l'effort important de maîtrise du foncier, la commission d'enquête s'interroge sur l'existence d'une stratégie coordonnée de développement avec les territoires voisins.

- **Réponse de la collectivité** :

Le développement économique est de compétence communautaire depuis le 1^{er} janvier 2016, date de création de Mauges Communauté. Ce choix d'une structuration en communauté d'agglomération, atypique en milieu rural, découle de l'ambition des élus, affirmée dans le SCoT, de rendre les Mauges plus visibles à l'échelle régionale.

La création de Mauges Communauté a ainsi permis d'intégrer de nouvelles compétences pour permettre d'atteindre cette ambition et d'investir, avec des moyens démultipliés et aux bonnes échelles, de nouvelles politiques d'aménagement du territoire au nombre desquelles figure l'économie. Il s'agit pour le territoire de tirer parti de son positionnement au sein de l'hinterland économique de la métropole nantaise avec un enjeu de desserrement des entreprises.

Mauges Communauté s'est tout d'abord attachée à structurer en interne cette nouvelle compétence en établissant sa feuille de route pour 2017-2020 autour de 5 enjeux : politique d'animation et d'accompagnement des acteurs économiques, action foncière, immobilier d'entreprise, commerce et fiscalité. C'est ainsi que des arbitrages fonciers importants ont été effectués, dans un esprit de limitation de la consommation d'espace, mais aussi de positionnement des zones d'activité sur les axes de flux, porteurs de développement. La commune de Sèvremoine, par sa situation géographique entre Nantes et Cholet, traversée par la RN 249 est, avec Chemillé -en-Anjou, le secteur le plus dynamique de Mauges Communauté dans ce domaine.

Cette 1^{ère} étape a permis d'asseoir la légitimité de Mauges Communauté, d'être plus visible et plus crédible vis-à-vis des entreprises du territoire.

Parallèlement, de 1ers contacts ont été engagés avec les territoires voisins, notamment avec l'Agglomération du Choletais.

Dans le domaine économique, l'Agglomération du Choletais souhaite poursuivre la diversification de l'offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises, notamment pour les activités d'envergure dans le domaine de l'industrie et de la logistique. Une priorité est donnée au

développement des zones stratégiques, avec la consolidation de la Bergerie et le projet de la nouvelle zone du Clénay, au sud de Cholet, à la croisée de la RN 249 et de l'A87. Ce positionnement s'inscrit dans la continuité de l'offre économique de Mauges Communauté sur les axes Nantes-Cholet-Bressuire-Poitiers et Angers-La Roche sur Yon.

L'accessibilité et la visibilité de ces zones stratégiques nécessitent de prendre en compte les projets régionaux d'infrastructures routières. Dès lors, Mauges Communauté vient d'attirer l'attention de l'Agglomération du Choletais, dans le cadre de son avis sur le SCoT, sur deux axes stratégiques au regard de l'avancée sur le tracé de la liaison structurante du Vignoble Nantais (St-Philbert-de-Grandlieu - Aigréfeuille - Clisson - Vallet - Ancenis), future contournante de la métropole nantaise, avec :

- la RN249, qui a vocation à se poursuivre au-delà de Bressuire jusqu'à Poitiers, et dont le croisement avec la liaison structurante, situé entre Vallet et Tillières, est envisagé pour le moment par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique sous forme d'un simple franchissement sans échangeur. Cette configuration risquerait de rendre plus difficiles la desserte de flux économiques vers le Choletais et les Mauges ;
- l'axe Cholet-Ancenis, en allant au-delà de l'aménagement de la seule portion Beaupréau - Saint-Pierre programmée à ce stade, et surtout avec la nécessité d'un nouveau franchissement de la Loire à Ancenis pour sortir du verrou routier qu'est devenu le périphérique nantais ;

Ces axes de projet viennent soutenir l'affirmation du Choletais comme bassin économique stratégique qui est une ambition commune à Mauges Communauté.

Sur le plan des partenariats, les deux collectivités préparent conjointement un forum de l'emploi qui se déroulera le 24 septembre prochain. Des collaborations plus importantes sont amenées à voir le jour dans le cadre du dispositif « Territoires d'Industrie ».

En effet, à l'occasion du Conseil national de l'industrie, le premier ministre a annoncé le 21 novembre 2018 la liste des 124 territoires identifiés en France qui feront l'objet d'un accompagnement particulier dans le cadre de cette mission. Dix territoires des Pays de la Loire ont été retenus, dont le territoire d'industrie interrégional Cholet – Bressuire intégrant Mauges Communauté.

Lors de la 1ère réunion des territoires d'Industrie des Pays de la Loire, Mauges Communauté et l'Agglomération du Choletais ont fait savoir qu'ils présenteront des projets communs et collectifs auprès de la Région qui assurera le pilotage de cette opération.

Par ailleurs, dans le cadre des avis émis par les territoires voisins sur le projet de PLU, le Pays du Vignoble Nantais a souligné l'ambition de Sèvremoine et pris acte du renforcement de l'inscription de la commune dans les flux économiques liés à l'axe de la RN 249, en souhaitant la mise en œuvre d'un dialogue en continu entre les deux territoires. Un contact prochain est envisagé avec cet objectif.

Enfin, le travail autour de la nouvelle implantation de la Gare de Torfou - Le Longeron – Tiffauges a été l'occasion, pour Sèvremoine et Mauges Communauté, d'échanger avec la Communauté de Communes du Pays de Mortagne. Avec son accord, une consultation des entreprises de son territoire a été menée pour évaluer l'intérêt et les apports de cette Gare pour leur activité ou leurs salariés.

- **Commentaires de la commission :** La commission constate, qu'en matière économique, les réflexions engagées montrent un emboîtement des échelles dans lequel Mauges-Communauté est présent. Actuellement, elle est très réactive pour permettre de nouvelles implantations industrielles, notamment sur Val de Moine, mais au coup par coup. Mais il apparaît indispensable d'avoir une réflexion prospective sur le moyen et long terme, dont

le principe semble acquis au vu des réponses apportées ci-dessus. Toutefois, la collectivité doit renforcer ses moyens humains d'investigations pour garantir une chance de réussite.

➤ Thème n° 4 : Développement touristique

- **Question de la commission :** Un des objectifs du PADD est de promouvoir le développement touristique au travers de quatre thèmes principaux en lien avec le territoire voisin de la Vendée. La collectivité est-elle en mesure de présenter un « plan tourisme » susceptible de répondre à cette ambition ?

- **Réponse de la collectivité :**

Mauges Communauté est titulaire de droit de la compétence tourisme, incluse au sein de la compétence développement économique avec une action obligatoire de promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme. Ce transfert, bien qu'obligatoire, s'inscrit dans la perspective de construction d'un projet de territoire global intégrant l'activité touristique comme vecteur de développement et d'attractivité du territoire qui entend promouvoir les activités pré-sentiennes.

Mauges Communauté a souhaité profiter de cette obligation légale, qui constitue le 1^{er} enjeu inscrit dans la feuille de route 2017-2020 sur le tourisme, pour mener une réflexion partagée à l'échelle du territoire sur la stratégie touristique. C'est ainsi qu'une étude a été engagée en septembre 2017 avec l'appui d'un cabinet spécialisé pour conduire le diagnostic touristique du territoire et animer une démarche de co-construction de la future stratégie touristique pour les 5 à 10 ans à venir.

Au terme d'un processus large de concertation, associant professionnels du tourisme, élus et associations au sein d'ateliers et de commissions, a émergé une volonté partagée de faire du tourisme d'affaires, le cœur stratégique du développement touristique, articulé à une démarche d'attractivité et de marketing territorial. Il s'agit là d'un choix identitaire pour les Mauges au sens où la question des entreprises et entrepreneurs est au cœur de l'histoire et de l'identité des Mauges.

Par ailleurs, les Mauges, en matière de tourisme d'affaires, disposent d'une zone de chalandise particulièrement dense en termes de clientèles potentielles, avec la proximité de Nantes, d'Angers, de Cholet, et de la Vendée.

Pour porter cette politique de développement touristique, Mauges Communauté a décidé de créer une Société Publique Locale, dénommée « Osez Mauges » en lieu et place des trois offices de touristiques préexistants.

Il ne s'agit aucunement de choisir le tourisme d'affaires au détriment du tourisme de loisirs mais au contraire de s'appuyer sur l'offre de tourisme de loisirs déjà présente et qui en tirera bénéfice et sur la promotion et la mise en valeur des richesses et sites du territoire.

D'autre part, pour mieux identifier ces ressources locales et prévoir leur valorisation, Mauges Communauté engage actuellement une démarche patrimoniale visant à mettre en mouvement les actions sur le territoire pour avoir une photographie dynamique des initiatives et identifier les leviers de construction d'un projet global avec les partenaires, notamment les communes. Ainsi appréhendé, le patrimoine a une vocation multi-dimensionnelle permettant d'établir un lien avec d'autres politiques menées par les collectivités.

Sèvremoine dispose d'un positionnement stratégique entre les deux attracteurs majeurs que sont La Loire à vélo et Le Puy du Fou. Territoire trait-d'union, entre les bords de Loire, au Nord des Mauges, et la Vendée, elle dispose de nombreux atouts, inscrits au PADD du PLU autour de quatre thématiques :

- *les guerres de Vendée,*
- *les marches de Bretagne et le passé médiéval,*
- *les mégalithes,*
- *l'identité productive et industrielle des Mauges, terres d'entreprises.*

La mise en valeur de cette richesse patrimoniale, historique et culturelle, est un élément fort du projet de Sèvremoine et appelle des coopérations avec les territoires voisins.

Mauges Communauté s'appuiera sur ces atouts au titre de sa politique de développement touristique et patrimonial. Le positionnement de Sèvremoine permettra de créer des passerelles avec la Vendée et le Clissonnais.

- **Commentaires de la commission :** La commission considère que la bonne échelle d'un plan stratégique en matière de tourisme est celle de Mauges-Communauté, même si la politique touristique, pour garder de la cohérence, doit s'apprécier à une échelle supérieure (Département, Région). Les deux vecteurs retenus par Mauges Communautaires, à savoir le tourisme d'affaires et le tourisme patrimonial et d'itinérances, sont cohérents avec les spécificités du territoire. Toutefois, le tourisme d'affaire est conditionné au plein engagement des acteurs (hôtellerie, entreprises, logistiques etc) . La mise en place de la SPL « Osez Mauges » constitue une première étape encourageante et prometteuse.

➤ **Thème n° 5 : la concertation**

- **Question de la commission :** La commission, au travers du bilan de la concertation, a pu constater une bonne communication et des bons vecteurs d'information mais, compte-tenu des nombreuses questions soulevées par les projets d'OAP, elle demande, en vue d'une meilleure acceptabilité sociale, que la collectivité lui précise la stratégie de concertation envisagée avec la population concernée pour la suite des opérations de mise en œuvre
- **Réponse de la collectivité :**

Quand la Communauté de Commune Moine et Sèvre alors compétente a engagé l'élaboration du PLU'S, elle a défini les objectifs de la concertation à mener. Au-delà de la simple information, elle a souhaité permettre l'appropriation du projet par les habitants et recueillir leurs idées et point de vue.

Tout au long de l'élaboration du PLU'S, Sèvremoine donc a veillé à informer les habitants et à échanger avec eux au-delà des habituels articles de journaux et réunions publiques. Elle a ainsi organisé une veillée urbaine sur les usages du territoire et mis en place une lettre d'information pour tenir informées les personnes intéressées de l'avancement des travaux. Une OAP, celle de St-Paul – Jeanne d'Arc a fait l'objet d'une concertation particulière à travers un atelier urbain qui a réuni une soixantaine de riverains et habitants de St-André. Habitants et Bureau d'étude

ont ainsi travaillé sur le devenir de ce quartier pour en favoriser la densification tout en conservant la qualité de vie existante.

Quand le travail de zonage et d'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'est précisé, Sèvremoine a mis en place, via son service Urbanisme, un dispositif d'identification des projets (certificats d'urbanisme, permis, permis d'aménager ou ventes) susceptibles d'être concernés par le projet de PLU'S. Cette veille a permis de diffuser une information ciblée, aussi bien auprès des pétitionnaires que des notaires, et de mettre en place des échanges entre les élus et les porteurs de projet. Ces échanges ont notamment permis d'accompagner une demi-douzaine d'aménageurs dans leur projet ou permis d'aménager. La construction de certaines OAP découlent directement de ces échanges.

Aujourd'hui, une dizaine d'OAP au moins est en cours d'élaboration. Parmi celles-ci, 4 sont d'initiative privée et ont déjà été accompagnées par Sèvremoine. Sèvremoine souhaite poursuivre cet accompagnement. Elle prévoit, par ailleurs d'engager prochainement la mise en œuvre d'une demi-douzaine d'autres OAP dont elle a la maîtrise foncière.

Enfin, Sèvremoine a répondu aux demandes d'information de riverains de plusieurs OAP à travers des rencontres leur permettant d'exposer leurs interrogations et leur avis sur les principes d'aménagement projetés. La première rencontre a eu lieu avec les riverains de l'OAP du Bosquet à Tillières. Deux autres rencontres sont programmées pour les OAP du Pressoir à Torfou et La Fontaine à Roussay. Sèvremoine entend maintenir, après l'approbation du PLU'S, ce dialogue avec les habitants et porteurs de projet à travers 4 types d'actions :

1. **Le service Urbanisme poursuivra sa veille** en vue d'une information pédagogique auprès des pétitionnaires et, dans tous les cas où ce sera possible, trouver une solution avec les élus pour la mise œuvre de leur projet. Cette veille concernera toute particulièrement les projets situés sur des OAP, pour mettre en place un accompagnement adapté.
2. **Les aménageurs, encore plus qu'aujourd'hui, sont invités à rencontrer élus et services de Sèvremoine au divers stade de leur projet.** Ces échanges facilitent ensuite l'instruction des permis d'aménager. Sèvremoine souhaite élaborer un guide d'aménagement qui, au-delà des règles du PLU'S, indiquera aux aménageurs l'esprit et les principes à respecter.
3. **Sèvremoine retient des OAP stratégiques pour elle** et pour lesquelles elle entend réaliser des acquisitions, notamment pour les parcelles concernées par un principe de circulation **ou pour lesquelles elle accompagnera tout particulièrement les riverains.** Sèvremoine a déjà acquis à l'amiable ou via son droit de préemption à l'occasion de ventes initiées par les propriétaires, d'un certain nombre de parcelles pour lui permettre de réaliser un aménagement ou de faciliter la mise en œuvre des OAP (ex : parcelles situées un principe de circulation).

OAP que Sèvremoine entend accompagner tout particulièrement

- Riverette et Le Bordage à La Renaudière
- Les Bauches et le Coteau des Prairies au Longeron
- Les Sarments, Principale – Prés fleuris et la Fontaine à Roussay
- Les Moulins d'Anjou à St-Crespin sur Moine (projet à venir)
- La Terriionnière à St-Germain sur Moine
- Le Jardin des Borderies et le Bosquet à Tillières
- Rue des Trois Provinces (en cours) et Torfou et le Pressoir à Torfou

OAP Stratégiques pour Sèvremoine

- *L'Épinette à La Renaudière*
- *La Marzelle au Longeron*
- *Les Grands Jardins et La Lévraderie à Montfaucon-Montigné*
- *Les Jardins de la Poblère à Roussay (en cours)*
- *Augustin Vincent (en cours), St-Paul – Jeanne d'Arc (à venir) et l'Épinay (à venir) à St-André de la Marche*
- *Le Fief Prieur à St-Crespin sur Moine (en cours)*
- *Les Bottiers (en cours) et La Choletaise (à venir) à St-Germain sur Moine*
- *Pasteur (en cours pour la partie Santé), le Tamarin (à venir), Les Bruyère 2 (à venir), la Sacair, le Tir à l'arc et le Souvenir à St-Macaire en Mauges*
- *Le Pré aux Sources à Torfou (en cours)*

4. *Enfin, dans tous les projets d'aménagement ou de lotissement qu'elle réalise, Sèvremoine associe déjà et associera plus encore les riverains en amont des décisions. Les OAP Pasteur et Augustin Vincent sont par exemple travaillées avec les professionnels de Santé. Il a également été convenu avec les riverains de l'OAP du Tamarin de les associer à la réflexion sur le devenir de ce secteur. Cet engagement se traduit d'ores et déjà dans les marchés de maîtrise d'œuvre publiés par Sèvremoine, qu'il s'agisse de l'accompagnement des colotis sur la Poblère, ou dans la mission de concertation exigée pour le Pré aux Sources. Il ne s'agit pas d'organiser de simples réunions d'information mais une véritable démarche participative qui vise à associer pleinement les habitants à la réflexion des futurs quartiers.*

Cette association de la population à la mise en œuvre du PLU et aux principes d'aménagement qui y sont inscrits est pour Sèvremoine un gage de réussite, d'atteinte de ses objectifs démographiques et de développement de son territoire et surtout d'adhésion par la population.

- **Commentaires de la commission :** La commission ne peut que souscrire à l'ensemble du dispositif de concertation proposé qui devra recevoir une traduction concrète auprès de la population concernée. Elle apprécie que la collectivité ait fait une ébauche de hiérarchisation des OAP mais elle souhaite que ses dispositions soient intégrées au PLU avant son approbation, notamment en apportant des compléments dans le sous dossier pièce n°4 du dossier n°2 .

F - ANALYSE DES 3 AUTRES OBJETS D'ENQUETE

F.1 Le Périmètre Délimité des Abords de la Colonne (PDA)

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation du public, probablement en raison de sa forte mobilisation sur le PLU's et plus particulièrement la thématique OAP.

La commission, au vu du dossier soumis à enquête, de la qualité de l'analyse et de la pertinence du nouveau périmètre proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, n'a pas d'argument susceptible d'apporter des modifications au périmètre proposé.

Il devrait apporter des souplesses en matière de procédure d'autorisation d'occupation du sol et faciliter ainsi les démarches administratives des pétitionnaires. En outre, il est de nature à garantir les projets de réhabilitation et de valorisation du patrimoine bâti autour de la nouvelle gare SNCF de la Colonne de Torfou.

F.2 Le zonage d'assainissement des eaux usées

Le projet de zonage est apparu cohérent avec les orientations de développement proposées par le PLU'S. Il met en exergue, notamment, la nécessité dans un court terme de construire une nouvelle station d'épuration (STEP) pour la polarité secondaire de Montfaucon-Montigné/St Germain et une remise à niveau de celle de la Renaudière.

Les installations actuelles de St Germain sont dès à présent saturées (saturation de la STEP, fuites dans les réseaux.....) et ont pour conséquence la suspension provisoire de nouveaux projets d'urbanisation.

Le projet de zonage est vertueux car il prévoit de traiter l'ensemble des projets d'urbanisation en assainissement collectif et même de raccorder au réseau collectif, six secteurs déjà urbanisés et actuellement en assainissement autonome. Le problème qui subsiste concerne la compatibilité des calendriers de la STEP et des opérations d'urbanisme du secteur. La collectivité a informé la commission que des marchés publics de l'opération STEP étaient en cours de préparation pour une mise en service envisagée pour fin 2021.

Le projet de zonage n'a fait l'objet indirectement que d'une observation portée sur le registre du PLU'S. Il s'agit d'un cabinet de géomètres de Cholet agissant pour des promoteurs en vue la réalisation de projets de lotissements d'habitation à St Germain sur Moine. Ils proposent, de manière transitoire, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP, la mise en œuvre de mini stations autonomes.

En outre la collectivité a apporté un certain de précisions sur les dispositions transitoires qui sont détaillées dans le présent document au chapitre D, thème 2.

F.3 Le zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales n'a fait l'objet d'aucune observation à l'exception d'une question de détail pour une extension de regard d'eaux pluviales. La commission note avec satisfaction l'élaboration de ce zonage. Il s'agit d'une problématique dont la méthodologie d'analyse est complexe compte-tenu des critères à prendre en compte. (bassins versants, perméabilité des sols, pentes etc...).

G - CONCLUSIONS GENERALES

- La création de la commune nouvelle de Sèvremoine le 15 décembre 2015, composée de 10 communes déléguées et disposant d'une population d'environ 26 000 habitants, a entraîné l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Moine et Sèvre au périmètre identique. La commune nouvelle a relancé les réflexions sur un autre document d'urbanisme et ses dispositions associées (zonages des eaux usées et des eaux pluviales) utilisant bien sûr les premiers travaux engagés pour aboutir en 2018 à un nouveau projet de PLU'S à l'échelle du territoire. Son approbation se substituera, de facto, aux 10 PLU actuels des communes déléguées.

Le projet ainsi élaboré traduit la volonté politique des élus du territoire en liaison avec ceux de Mauges Communauté, dont fait partie Sèvremoine, en raison notamment de l'exercice de certaines compétences de responsabilités intercommunales (économie, tourisme...).

- Le territoire de Sèvremoine à l'interface du vignoble nantais, du Nord-Vendée et de l'agglomération Choletaise et traversé par l'axe routier Nantes-Cholet bénéficie d'une bonne dynamique économique. Après la crise de certains secteurs d'activités comme l'industrie de la chaussure et du textile, il a su rebondir et occuper d'autres créneaux grâce à l'esprit entrepreneurial qui caractérise depuis des décennies ce territoire des Mauges.

A travers le PLU'S, Sèvremoine a voulu disposer d'un cadre réglementaire compatible avec son organisation en pôles, en adéquation avec ses ambitions en matière d'attractivité et de développement économique. Il intègre également la préservation de son cadre de vie, de ses espaces agricoles et de son modèle social basé sur la solidarité et la richesse d'un tissu associatif.

- Le projet de PLU'S élaboré est à la fois ambitieux et vertueux car il propose la construction d'environ 2100 logements sur les 10 ans à venir, l'extension des zones d'activités et d'équipements (loisirs) d'environ 90 ha tout en restituant à l'agriculture environ 250 ha de terres agricoles actuellement placées en zones urbanisables. Cet objectif a été atteint grâce à une analyse fine du territoire, à une volonté de densification de l'habitat et de limitation de l'étalement urbain. En cela, Sèvremoine s'inscrit dans les directives nationales prescrites par la loi ENE (2010), la loi ALUR (2014) et ses nouveaux concepts en matière d'urbanisme que sont les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi la collectivité dans le cadre de son projet PLU'S en matière d'habitat, propose notamment 90 OAP réparties sur les 10 communes déléguées, 82 changements de destination, 155 emplacements réservés, la création d'une nouvelle STEP à St Germain-sur-Moine / Montfaucon-Montigné, la remise à niveau de celle de la Renaudière. A cela s'ajoutent les extensions des zones d'activités d'Actipole à Saint-André-de-la-Marche et de Val de Moine à Saint Germain-sur-Moine couvrant une superficie d'environ 50 ha.

Dans le domaine de l'environnement et des paysages, il convient de souligner un travail très approfondi et précis aussi bien dans la connaissance des milieux que dans les propositions de préservation et de mise en valeur, notamment de la trame verte et bleue. Il a fréquemment recours à bon escient aux servitudes d'urbanisme proposées dans la boîte à outils du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le projet de PLU's est respectueux des principes d'équilibre entre développement et protection mise en avant par le Code.

➤ Les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées ont donné globalement des avis favorables à ce projet même si quelques réserves peuvent être relevées, en particulier celles relatives à une ambition jugée excessive par rapport aux évolutions observées ces 10 dernières années en matière de construction de logements et implantations industrielles et artisanales.

➤ Après avoir été associée à la phase d'élaboration entre 2016 et 2018, la population à travers l'enquête publique est sollicitée pour faire part de ses observations et donner son avis sur le projet avant l'approbation éventuelle par les élus.

La population de Sèvremoine, après avoir été bien informée par la collectivité de la tenue et du déroulement de l'enquête publique, s'est mobilisée très largement au cours des 35 jours de la consultation. Ainsi, au cours des 110 heures des 17 permanences tenues dans les 10 communes déléguées, les 3 commissaires enquêteurs auront rencontré plus de 500 personnes et recueilli au total 255 observations, tous supports confondus. Parmi celles-ci, la redéfinition des périmètres des OAP et les demandes de changements de zonage sont très majoritaires (environ 70%).

Les commissaires enquêteurs auront aussi échangé sur le projet avec la collectivité au cours de plusieurs réunions qui ont comptabilisé au total environ 15 heures (hors visite des sites). Cette situation traduit la volonté de dialogue et d'échanges dans un état d'esprit constructif des deux parties, à la recherche de intérêt général tout en ménageant les intérêts particuliers.

➤ **Après analyse des observations recueillies, la commission d'enquête a proposé à la collectivité un certain nombre d'évolutions du projet de PLU'S**, qu'il s'agisse du périmètre des OAP, des changements de zonage, des changements de destinations ou de suppressions d'emplacements réservés. Ces demandes ont fait l'objet de confrontations de points de vue dans le cadre réglementaire de la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse de Sèvremoine.

Par rapport au projet initial, les modifications principales suivantes peuvent être relevées concernant :

▪ **Les OAP :**

- Sur les deux OAP pour laquelle la commission avait demandé la suppression, l'une est abandonnée (Le Longeron), l'autre (Beau Soleil à St Macaire), est maintenue avec complément d'écriture garantissant la pérennité de l'activité
- Sur les 7 OAP nécessitant une redéfinition en profondeur du périmètre et du contenu, la collectivité a suivi l'avis de la commission sur 5 d'entre-elles

- Sur les 37 OAP sur lesquelles il était demandé un ajustant de périmètre, la collectivité a suivi l'avis de la commission pour 18 d'entre elles
- En outre, au cours de la remise du mémoire en réponse, il est apparu opportun à la commission de demander la suppression de l'OAP « Le Moulin » sur la commune de Roussay, compte-tenu de son impact sur les riverains.
- La commission a toutefois souhaité maintenir son avis pouvant aller à l'encontre de celui de la collectivité dans une quinzaine d'OAP.

▪ **Les changements de zonage**

- une trentaine est éligible d'un reclassement de A ou N en U. La commission a demandé à la collectivité d'en faire un examen approfondi, sachant qu'elle a déjà statué favorablement sur une dizaine de cas
- une cinquantaine reçoit un avis défavorable de la commission compte tenu du contexte local
- une dizaine de cas sont laissés à l'appréciation de la collectivité, la commission ne disposant pas suffisamment d'éléments techniques pour trancher.

▪ **Changement de destination**

- La collectivité s'engage à réexaminer avant l'approbation du PLU, au vu des neuf critères inscrits, l'ensemble des 33 demandes de changements de destination exprimés au cours de l'enquête.
- En fonction des éléments dont elle disposait, la commission à une ½ douzaine de cas méritant une attention particulière.

▪ **Emplacements réservés**

- La commission a proposé la suppression de 5 emplacements réservés dont 4 demandés par des pétitionnaires
- Les 150 restants n'ont pas fait l'objet d'une analyse de la commission

➤ En cas d'approbation du PLU'S de Sèvremoine et de ses dispositions techniques associées que sont les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées ainsi que les ajustements du périmètre de protection du monument historique de la Colonne à Torfou, il va constituer l'acte fondateur réglementaire de la commune nouvelle. Il va définir, pour les dix années à venir, le cadre des évolutions futures de la collectivité et d'une population de plus de 26 000 habitants.

Après des années de réflexion sur le territoire et trois ans d'élaboration du dossier, cet enjeu n'a pas échappé à la collectivité ni à la commission d'enquête amenée à donner son avis sur le projet. Parce qu'un tel document aborde et structure de très nombreux aspects de la vie au quotidien, une partie de la population de Sèvremoine a également saisi son importance et s'est mobilisée pour en contester certaines dispositions jugées trop agressives. Les problématiques de densité et de nombre de logements se sont parfois heurtées à l'histoire de fonds de jardin. Beaucoup de pétitionnaires sont prêts pour l'intérêt général et le bien

commun à accepter une limitation de leur droit de propriété mais pas de porter atteinte à leur vie privée.

A l'issue de l'enquête publique, le dialogue qui s'est instauré entre les élus de Sèvremoine et la commission d'enquête a permis, par les nombreuses modifications apportées au projet initial, de mettre de « l'humain » dans un certain nombre de situations traitées de manière trop « chirurgicale » dans le dossier.

Au vu de toutes ces analyses et considérations qui précèdent, la commission d'enquête est à même de formuler ses avis sur le projet qui, tout en restant volontariste, respecte majoritairement les intérêts particuliers.

*

H - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

➤ Sur le PLU'S de Sèvremoine

La création de la commune nouvelle de Sèvremoine en 2015, a fait apparaître une situation nouvelle au niveau du territoire nécessitant une remise à plat des 10 PLU des communes déléguées pour aboutir à un document d'urbanisme unique. Celui-ci encadré principalement par le Code de l'Urbanisme a pris en compte les dernières lois en vigueur, ENE (2010), ALUR (2014) et le décret du 28 décembre 2015. Il s'est concrétisé par un arrêt de projet en 2018 et une enquête publique unique qui s'est déroulée du 20 mars au 23 avril 2019. Au cours de cette période, la commission d'enquête a tenu 17 permanences dans les 10 communes déléguées.

Au vu du dossier d'enquête, de l'évaluation environnementale et des différents avis exprimés sur le projet,

Compte tenu des 255 observations du public recueillies, du mémoire en réponse de la collectivité au procès-verbal de synthèse, du rapport qu'elle a établi et des conclusions motivées qui précèdent,

La commission d'enquête considère que le projet présente des points positifs :

- Une démarche de planification ambitieuse en matière de développement résidentiel et économique
- Un effort très important de limitation de la consommation d'espaces et de renouvellement urbain
- La préservation de l'activité majeure que constitue l'agriculture pour le territoire
- La prise en compte de son identité culturelle et de son modèle social s'appuyant sur un maillage d'entreprises dynamiques et d'un important tissu associatif
- La protection et la valorisation de ses richesses environnementales et patrimoniales
- Une ambition affichée de son développement touristique
- Une très bonne communication autour du projet qui explique la forte participation du public

Cependant le projet présente quelques faiblesses et axes d'amélioration sur les points suivants :

- Le niveau de concertation concernant la définition des périmètres d'OAP n'a pas été à la hauteur des enjeux pour un grand nombre de particuliers
- De ce fait, le facteur humain dans de nombreuses situations n'a pas été suffisamment pris en compte
- La dimension technique et comptable du projet exercée par l'équipe d'études ont quelque peu occulté sa dimension politique

- La recherche de densification systématique peut conduire à des situations contre-productives, à une moins bonne adhésion sociale au projet et à un risque de dévalorisation du cadre de vie (espaces verts, zones de respiration, qualité de l'urbanisme etc...)

En conclusion et compte-tenu de tous les développements et avis qui précèdent :

**la commission d'enquête émet, à l'unanimité, un
Avis Favorable sur le projet de PLU'S de Sèvremoine**

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

- La collectivité doit respecter l'ensemble des dispositions sur lesquelles elle s'est engagée dans son mémoire en réponse
- La collectivité doit réexaminer la quinzaine de points de désaccord avec la commission d'enquête relatifs aux OAP et signalés dans les présentes conclusions

**Fait à Angers le 28 mai 2019
La Commission d'enquête**

Raymond LEFEVRE

Louis-Marie MUEL

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVE

➤ **Sur le PDA de la Colonne de Torfou**

Le rayon de protection de 500 m des Monuments Historiques est un outil de protection qui a montré ses limites. Le recours au nouveau périmètre issu de la loi sur le patrimoine de 2016 permet d'apporter des modulations nécessaires qui tiennent compte de la réalité du terrain et augmente ainsi la performance de la protection. Les études soumises à l'enquête mettent en évidence l'enjeu des perspectives visuelles à partir des deux axes de circulation importante qui convergent vers La Colonne.

Cette mesure doit être mis en parallèle avec les orientations du PLU's en matière de tourisme et de requalification de la gare de Torfou.

En conclusion et compte-tenu de la qualité du dossier soumis à enquête et sans remise en cause du projet proposé,

la commission d'enquête émet, à l'unanimité, un
Avis Favorable sur le projet de PDA de la Colonne de Torfou

Fait à Angers le 28 mai 2019
La Commission d'enquête

Raymond LEFEVRE

Louis-Marie MUEL

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVE

➤ Sur le zonage d'assainissement des eaux usées

Au vu de développement ambitieux de Sèvremoine, en matière économique et résidentielle, il est fondamental de s'assurer de l'adéquation entre le projet de PLU's et les installations de collecte et de traitement des eaux usées.

Le diagnostic au niveau territoire a mis en évidence les limites de certains équipements, notamment :

- Sur la commune déléguée de Tillières, opération de réalisation en cours d'une nouvelle STEP.
- Remise à niveau de celle de la Renaudière pour en augmenter les capacités.
- Nécessité de construire une nouvelle station au niveau de la polarité St Germain / Montigné-Montfaucon et de requalifier les réseaux, compte-tenu des fuites constatées.
- Le projet de zonage prévoit en outre le raccordement au réseau collectif de 6 hameaux déjà urbanisés répartis sur 5 communes déléguées.

La commission souligne la nécessaire concomitance entre le projet et le PLU's et la pertinence des propositions de zonage.

Au vu du dossier complet et exhaustif et des dispositions transitoires proposées par la collectivité sur la polarité St Germain / Montfaucon-Montigné, et sans remise en cause du projet,

la commission d'enquête émet, à l'unanimité,

**un Avis Favorable sur le projet de zonage
d'assainissement des eaux usées**

Fait à Angers le 28 mai 2019

La Commission d'enquête

Raymond LEFEVRE

Louis-Marie MUEL

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVE

➤ **Sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

La commission relève que dans le contexte de multiplicité de phénomènes naturels et de réchauffement climatique, le projet de zonage des eaux pluviales trouve tout son sens dans la mise en œuvre d'une politique locale de prévention des risques.

L'outil proposé par Sèvremoine trouvera toute son utilité dans le contexte de développement urbain de ce territoire. Il s'imposera aux aménageurs et aux particuliers.

Au vu du dossier complet et exhaustif

la commission d'enquête émet, à l'unanimité,

**un Avis Favorable sur le projet de zonage
d'assainissement des eaux pluviales**

Fait à Angers le 28 mai 2019

La Commission d'enquête

Raymond LEFEVRE

Louis-Marie MUEL

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVE