

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement d'Angers
Commune de CHAMPTOCE SUR LOIRE

ARRETE PERMANENT
PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) PAR
ANNEXION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
PR2VISIBLES D'INONDATION (PPRNPI) DU VALS DE CHALONNES A OREE
D'ANJOU VALANT SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

LE MAIRE DE CHAMPTOCE SUR LOIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-60 et R.153-18 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment les dispositions relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champtocé-sur-Loire approuvé le 19 décembre 2013 et ses évolutions ultérieures ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 mai 2026 portant approbation de la révision des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) des « vals de Saint-Georges, Chalonnnes, Montjean » et des « vals du Marillais et de la Divatte » en un seul PPRNPI des vals de Chalonnnes à Orée d'Anjou, applicable notamment sur le territoire de la commune de Champtocé-sur-Loire ;

Vu le courrier de notification de la Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire en date du 27 mai 2026, rappelant que le plan approuvé, valant servitude d'utilité publique, doit être annexé au PLU dans un délai de trois mois conformément à l'article L.153-60 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation constitue une servitude d'utilité publique devant être annexée au Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champtocé-sur-Loire est mis à jour afin d'y annexer, au titre des servitudes d'utilité publique, le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) des vals de Chalonnnes à Orée d'Anjou, approuvé par arrêté préfectoral du 21 mai 2026.

Article 2

Sont annexés au Plan Local d'Urbanisme :

- l'arrêté préfectoral du 21 mai 2026 portant approbation du PPRNPI ;
- le règlement du PPRNPI ;
- les documents graphiques du PPRNPI applicables sur le territoire communal ;
- l'ensemble des pièces constitutives du dossier approuvé.

Article 3

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi mis à jour est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il est également publié sur le Géoportail de l'Urbanisme conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 4

Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois ;
- d'une mention sur le site internet de la commune, le cas échéant ;
- d'une transmission au Préfet de Maine-et-Loire.

Article 5

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

A CHAMPTOCE SUR LOIRE,
Le 09 juillet 2026
Le Maire,
Mathieu Borderon



Commune de CHAMPTOCE SUR LOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JANVIER 2023

L'an deux mil vingt-trois, le trente janvier à 20 h, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Valérie LEVEQUE, Maire.

Etaient présents :

M. Éric PERRET, Mme Laetitia GAUTIER, M. François BOËT, M. Laurent DILLEU, M. Bernard FROGER, Mme Françoise PAVY, Mme Brigitte POIRIER, M. Emmanuel CORNILLEAU, M. Mathieu CHIQUET, M. Matthieu LE RAY, Mme Nelly BRINDEJONC et Mme Elise MORTIER AUDOUIN.

Etaient excusés :

Mme Françoise SOUYRI a donné pouvoir à Mme Laetitia GAUTIER
Mme Karine HUET a donné pouvoir à Mme Nelly BRINDEJONC
M. Patrice ORAIN
M. Grégoire CROTTÉ
Mme Sonia WEISS VOISIN

Secrétaire de séance : M. François BOËT

Convocation du 24 janvier 2023

Nombre de conseillers en exercice : 18

Nombre de conseillers présents : 13 + 2 pouvoirs

Conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 02 février 2023.

DCM-2023-002 -2.1.3- : APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU (OAP IMPASSE DES VENTS)

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Loire en Layon ;

Vu l'arrêté municipal n° AT-2022-124, du 03 novembre 2022 de mise à enquête publique du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 novembre 2022 au 08 décembre 2022, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire ;

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Décide

Article premier

D'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

Article 2

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 3

Conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le plan modifié deviendra exécutoire dès sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa transmission au Préfet.

Envoyé en préfecture le 03/02/2023
Reçu en préfecture le 03/02/2023
Affiché le
ID : 049-214900680-20230130-DCM2023002-DE

*Pour extrait conforme,
Le Maire,
Valérie LEVEQUE*



ARRETE PORTANT MODIFICATION N°1 DU PLU

LE MAIRE de la commune de Champtocé-sur-Loire,

- VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-2 et L.5211-10 ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44, R.104-8, R.153-8 ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU** la délibération DCM-2020-117 du 14 décembre 2020 portant avis sur la proposition de modification du PLU ;
- VU** le dossier de modification N°1 du PLU de la Commune de Champtocé-sur-Loire tel qu'il a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) via un courrier du 27 juin 2022 ;
- VU** la décision N° PDL-2022-6009 du 17 mai 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des pays de la Loire (consulté le 09/03/2022) ne soumettant pas à évaluation environnementale la procédure de modification N°1 du PLU de Champtocé-sur-Loire suite à un examen au cas par cas du dossier ;
- VU** la décision N° E22000114/49 du 30 juin 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant Monsieur Jacky MASSON, Officier supérieur de l'Armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU** les avis émis par les PPA sur le projet de modification N°1 du PLU de la Commune de Champtocé-sur-Loire ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, à une enquête publique portant sur la procédure de modification N°1 du PLU de la commune de Champtocé-sur-Loire.

Cette procédure a pour objet de faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les points suivants :

- Création d'une nouvelle OAP sectorielle Impasse des Vents afin d'accueillir une offre habitat et activités
- Modifier le zonage de la zone Ubc à vocation d'accueillir 20% de logements sociaux
- Retirer du règlement la nécessité de créer 20% de logements sociaux sur l'emprise du secteur de l'Impasse des Vents

ARTICLE 2

L'enquête publique se déroulera durant 16 jours à compter du 23 novembre 2022 à 09h00 au jeudi 08 décembre 2022 à 12h00.

ARTICLE 3

Monsieur Jacky MASSON, Officier supérieur de l'armée de l'air en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du président du tribunal administratif de Nantes du 30 juin 2022.

ARTICLE 4

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de CHAMPTOCE-SUR-LOIRE pendant 16 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du mercredi 23 novembre 2022 à 09h00 au jeudi 08 décembre 2022 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Champtocé-sur-Loire, 3 Place de l'église, 49123 Champtocé-sur-Loire ou bien par mail à mairie-engpub-plu@champtoce.site pendant toute la durée de l'enquête soit du 23 novembre 2022 à 09h00 au jeudi 08 décembre 2022 à 12h00.

Le dossier sera également consultable sur le site Internet de la commune – <https://www.champtoce.fr/>

Des informations peuvent également être demandées à Madame le Maire, responsable du projet.

ARTICLE 5

Conformément à l'article R.123-11 du code de l'Environnement, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est :

- Mis en ligne sur le site internet de la commune : www.champtoce.fr
- Affiché de manière visible et lisible sur le territoire de la commune de Champtocé-sur-Loire, en des lieux fréquentés.
- Publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux locaux diffusés dans le département.

ARTICLE 6

Le dossier soumis à enquête publique est constitué, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme et à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il comprend notamment :

- Les actes administratifs inhérents à la procédure
- La notice de présentation de la modification N°1 du PLU de Champtocé-sur-Loire
- Les avis émis par les organismes consultés et les personnes publiques associées.

ARTICLE 7

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Champtocé-sur-Loire pour recevoir les observations écrites ou orales les :

- Mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00
- Lundi 28 novembre 2022 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 8 décembre 2022 de 09h00 à 12h00

ARTICLE 8

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, à l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur qui rencontrera sous huitaine madame le Maire et lui communiquera les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Madame le Maire disposera alors d'un délai maximal de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à madame le Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Champtocé-sur-Loire, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur le site internet de la Mairie.

ARTICLE 9

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire au Président du tribunal administratif.

ARTICLE 10

Madame la secrétaire Générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 11

A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification N°1 du PLU sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

ARTICLE 12

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de son affichage. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur dans un délai de deux mois à compter de son affichage. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux, qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

Envoyé en préfecture le 03/11/2022
Reçu en préfecture le 03/11/2022
Affiché le
ID : 049-214900680-20221103-AT2022124-AR

Fait à Champtocé-sur-Loire, le 03 novembre 2022

Le Maire, Valérie LEVEQUE



Commune de CHAMPTOCE SUR LOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 JUIN 2017

L'an deux mil dix-sept, le vingt-six juin à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Valérie LEVEQUE, Maire.

Etaient présents :

M. Yves JEANNETEAU, M. Éric PERRET, M. Laurent DILLEU, Mme Viviane RAIMBAULT et Mme Sandrine WALEK, Adjoints.

M. Philippe MIRVEAUX, Mme Françoise SOUYRI, M. Emmanuel CORNILLEAU, Mme Vanessa LEPAGE, M. Grégoire CROTTÉ et Mme Sonia WESS-VOISIN, Conseillers Municipaux.

Etaient excusés :

Mme Marie-Pascale GUILLAUME,

M. Didier AGATOR,

M. Emmanuel GODEFROY qui a donné pouvoir à Mme Sandrine WALEK,

Mme Estelle BOUTEILLER.



Secrétaire de séance : Mme Sandrine WALEK

Convocation du 20 juin 2017

Nombre de conseillers en exercice : 16

Nombre de conseillers présents : 12 + 1 pouvoir

Conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 28 juin 2017.

DCM-2017-68 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Champtocé-sur-Loire approuvé le 19 décembre 2013 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2017-44 en date du 6 avril 2017 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU

Vu la notification du projet de modification simplifiée du PLU au Préfet et aux personnes publiques associées en date du 13 avril 2017 ;

Vu la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public du 11 mai au 12 juin 2017 en mairie ;

Le Conseil municipal,

Considérant l'absence d'observation émise sur le registre durant la période de mise à disposition du public ;

Considérant les avis faisant état d'absences d'observations sur le dossier émis par la Direction Départementale des Territoires, l'Agence Régionale de Santé, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Pôle Métropolitain Loire Angers et l'avis favorable du Conseil Départemental de Maine-et-Loire ;

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, décide d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU sans y apporter d'évolution particulière.

Selon les articles R123-20 et R123-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise au Préfet.

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée n°1 du PLU seront exécutoires dès leur réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Champtocé-sur-Loire et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

*Pour extrait conforme,
Le Maire,
Valérie LEVEQUE*



*Le Maire, soussigné certifie le caractère
exécutoire du présent acte.*

Adressé à la Préfecture le : 29.06.2017

Reçu le : 30.06.2017

Affiché le : 04.07.2017

Le Maire,

Valérie LEVEQUE



Commune de CHAMPTOCE SUR LOIRE**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 19 DECEMBRE 2013**

L'an deux mil treize, le 19 décembre à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Valérie LEVEQUE, Maire.

Etaient présents :

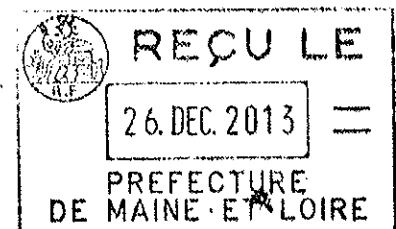
MM. Yves JEANNETEAU, Antoine BLOND, Jean-Louis FOUCHER, Eric PERRET, Adjoints.
Mme Chantal RIOU, M. Laurent DILLEU, Mme Gisèle GUILLOUX, M. Georges SABLE,
M. Dominique ALEXANDRE, Mme Viviane RAIMBAULT, Mme Catherine JOLIVET-MORIN, M.
Hervé LE BARON, M. Robert CHESNEAU, M. Valéry PEAU, Mme Cécile GLANGEAUD-RACHEZ,
Conseillers Municipaux.

Etaient excusés :

M. Philippe EVRARD qui a donné pouvoir à M. Yves JEANNETEAU.
M. Lionel RIMBERT qui a donné pouvoir à Mme Valérie LEVEQUE.

Etaient absents :

Mme Betty PETIT



Secrétaire de séance : M. Valéry PEAU

Convocation du 12 décembre 2013

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 16 + 2 pouvoirs

Conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 24 décembre 2013.

OBJET : APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTEGRANT LES PERIMETRES DE PROTECTION MODIFIES DE L'EGLISE SAINT-PIERRE, DU CHATEAU DE GILLES DE RAIS ET DE LA CHAPELLE DU CHATEAU DE LANCAU

Le Conseil Municipal,

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération en date du 18 décembre 2008 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), ouvrant la concertation et en définissant ses modalités ;

VU le débat en conseil municipal intervenu le 3 février 2011 sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 janvier 2013 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLU ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L.621-30-1 du code du Patrimoine ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 126-1 ;

VU l'article 50 du décret n°2007.487 du 30 mars 2007 ;

VU le projet de modification des périmètres de protection de l'église St-Pierre, du Château de Gilles de Rais et de la Chapelle du Château de Lancrau proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2012 approuvant ce projet ;

VU l'arrêté municipal du 14 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du PLU, à la mise à jour du zonage d'assainissement et au Périmètres de Protection Modifiés de l'église St-Pierre, du Château de Gilles de Rais et de la Chapelle du Château de Lancrau ;

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

VU l'avis de la Commission Départementale de Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA) ;

VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT qu'il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PPM de l'église St-Pierre, du Château de Gilles de Rais et de la Chapelle du Château de Lancrau suite à l'avis favorable sans réserve ni recommandation du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;

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

- Les remarques du Préfet, de la CDCEA et de la Chambre d'Agriculture concernant la réduction du nombre de changements de destination en Ahd sont prises en compte pour les ensembles bâtis de La Babinière, Losse et La Basse Thomensaie compte tenu de la proximité de bâtiments agricoles, ainsi que pour les ensembles bâtis des Roisnières et Maubusson dans la mesure où ils sont contigus d'habitations existantes et qu'ils peuvent donc ainsi contribuer à l'extension desdites habitations sans création de logement supplémentaire ;
- Les remarques du Préfet, de la CDCEA et de la Chambre d'Agriculture concernant l'augmentation du seuil d'emprise au sol pour autoriser, en zone A, le changement de destination pour création de logement, ainsi que la recommandation du commissaire enquêteur portant sur ce sujet sont partiellement prises en compte en ce sens que si le seuil de 75 m² est conservé (car sa suppression ne changerait pas fondamentalement le nombre de bâtiments identifiés), le règlement est cependant amendé pour interdire les extensions ou surélévations du bâtiment lors du changement de destination d'une part, et a posteriori d'autre part ; par ailleurs l'adjectif « mesurée » est supprimé dans le cas d'une extension d'une habitation existante par changement de destination en continuité afin de permettre la réhabilitation de l'ensemble du potentiel ;
- La remarque de la Chambre d'Agriculture concernant l'absence d'identification au bâtiment des bâtiments pouvant changer de destination est partiellement prise en compte, en ce sens que, si la non identification au bâtiment est maintenue car il n'y a pas d'obligation réglementaire en la matière, en revanche les évolutions réglementaires vues précédemment pour la zone A sont reprises en zone N par souci de cohérence ;
- La remarque de la Chambre d'Agriculture concernant la vérification que les secteurs Ah n'incluent pas des bâtiments à usage agricole est prise en compte pour Corbigné car il existe effectivement une étable en continuité d'une habitation d'un tiers ; le secteur Ah est donc réduit au profit d'un reclassement en A (il convient de préciser à ce niveau que sur ce lieu-dit, lors de l'enquête publique il y avait eu une demande de constructibilité ou a minima de possibilité de changement de destination, auxquelles il ne peut être donné une suite favorable) ;
- La remarque de la Chambre d'Agriculture concernant les teintes des toitures des bâtiments agricoles (autoriser le gris en plus de la teinte ardoise et d'une teinte identique à celle utilisée en bardage) est prise en compte (modification de l'article A11 en ce sens) ;
- Les remarques du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant le redimensionnement du potentiel ouvert à l'urbanisation au niveau de la ZA Anjou Actiparc sont partiellement prises en considération à travers le reclassement de 7.5 ha en zone 2AUy, la CC Loire Layon ayant souhaité maintenir 10.7 ha en zone 1AUy afin de préserver une offre foncière d'un seul tenant pour pouvoir éventuellement répondre à la demande d'implantation d'une entreprise ayant besoin d'une emprise foncière conséquente. Par ailleurs des éléments complémentaires sont intégrés au Rapport de Présentation en termes de justifications de la consommation foncière ;

- La remarque de la CC Loire Layon concernant la correction d'une erreur matérielle au niveau de la ZA Anjou Actiparc (localisation au plan de zonage d'une marge de recul de 100 m par rapport à l'A11 au titre de la Loi Barnier, alors que le règlement écrit à juste titre n'impose qu'un recul minimal de 40 m car une étude Loi Barnier avait été menée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone) est prise en compte ;
- Les remarques du Préfet, de l'Autorité Environnementale et de la CDCEA concernant la nécessité de compléter le PLU par une étude paysagère au niveau de la ZA de La Grande Pâturée pour préserver des vues sur les coteaux opposés de la Loire et les perspectives sur la vallée de la Romme (entrée de ville) sont prises en compte de la manière suivante :
 - La CC Loire Layon s'engage à réaliser rapidement une étude paysagère complète, valant étude de faisabilité, pour définir les espaces constructibles ou non, sur la base d'une programmation (le programme pouvant entraîner des impacts paysagers très différents en fonction de l'utilisation de l'espace et des types d'activités) ; le marché a été notifié au cabinet retenu en date du 26/11/13 ;
 - La CC Loire Layon s'engage à associer l'Etat et le Conseil Général à cette étude ;
 - La commune complète le règlement de la zone 2AUy et précise l'intention d'ores et déjà inscrite au PADD, en affichant l'obligation de réaliser une étude paysagère préalablement à son ouverture à l'urbanisation et le fait que cette étude permettra d'identifier les secteurs non constructibles, ainsi que les contraintes de constructibilité et d'aménagement sur le reste de la zone.
- La remarque du Préfet concernant le fait qu'il n'est pas souhaitable que la totalité des opérations d'habitat soient ouvertes dès l'approbation du PLU sans programmation (alors que la commune ne dispose de la maîtrise foncière que sur les Hauts Prés) et qu'il convient de différer l'ouverture à l'urbanisation du Moulin de la Grande Vigne (rebasculer en 2AU) est prise en compte de la manière suivante :
 - Il ne peut être envisagé raisonnablement que tous les secteurs faisant l'objet d'OAP et étant classés en zone « U » soient urbanisés à court terme, étant entendu que le secteur UB2 est aujourd'hui occupé par une entreprise qui n'a pas de projet de déplacement à court terme (l'OAP constitue surtout un garde-fou, si un jour, l'entreprise était amenée à se déplacer) ;
 - Seule la partie sud du site du Moulin de la Grande Vigne est reclassée en 2AUbe (la programmation de l'équipement envisagé sur la partie sud n'étant pas encore déterminée), dans la mesure où la commune a désormais acquis une partie du foncier du site du Moulin de la Grande Vigne (dans sa partie nord) ;
- La remarque du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant la prolongation de la zone N au nord de la future zone 1AUb du Moulin de la Grande Vigne jusqu'à la route pour intégrer le vallon descendant vers la vallée de La Rôme est prise en compte pour répondre à un enjeu paysager fort.
- La remarque du Préfet concernant l'utilisation de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme et non pas de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme (emplacement réservé pour un programme de logements) est prise en compte tant au niveau du Rapport de Présentation, que de la légende du plan de zonage et du règlement écrit.
- La remarque du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant la nécessité d'actualiser l'étude diagnostic d'assainissement et le schéma directeur d'assainissement en concertation avec la Police de l'Eau est prise en compte à travers une meilleure justification, dans le Rapport de Présentation et les Annexes Sanitaires, des travaux réalisés ces dernières années sur le réseau et des contrôles projetés.
- La remarque du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant la nécessité de mieux démontrer la capacité des ouvrages d'assainissement à pouvoir absorber le supplément de charge hydraulique induit par le projet de PLU est prise en compte à travers une meilleure justification dans le Rapport de Présentation et les Annexes Sanitaires.
- La remarque du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant la justification de l'absence d'investigations « zones humides » pour le site de La Paternelle est prise en compte à travers une justification au niveau du Rapport de Présentation (investigations faites sur les zones

« AU » uniquement, plus le site des Hauts Prés car la commune était en train de faire une étude de faisabilité en parallèle du PLU) ;

- La remarque du Préfet et de l'Autorité Environnementale concernant la limitation des occupations et utilisations du sol autorisées au niveau du secteur NI de la Boire de Champtocé, afin de mieux prendre en considération les enjeux environnementaux présents à ce niveau est prise en compte.
- La remarque de M. le Préfet concernant la numérisation du PLU est prise en compte au stade de l'approbation du PLU (restitution en SIG), de même que celle de la CC Loire Layon concernant l'intégration de la dernière version à jour du fond de plan cadastral.
- Les remarques de M. le Préfet regroupées dans sa note technique sont prises en compte pour les volets suivants : affichage de noms de zones manquants sur les documents graphiques, actualisation d'une référence d'article dans le règlement, complément et ajustement sur la forme aux plans des servitudes d'utilité publique, précisions apportées aux annexes sanitaires, corrections d'erreurs matérielles au niveau du zonage d'assainissement.

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

- A la remarque de la Chambre d'Agriculture concernant la vérification du bien fondé d'un classement en Ahd et d'une identification de bâtiments pouvant changer de destination à La Boucauderie (dégradation avancée du bâtiment) et La Guettrie (bâtiment déjà transformé en habitation), il est répondu que le bâtiment de La Boucauderie dispose d'un réel potentiel et qu'il est encore récupérable s'il y a une intervention à court terme et que celui de La Guettrie n'a pas été transformé en habitation ;
- A la remarque de la Chambre d'Agriculture demandant de préciser à l'article A2 que le logement de l'exploitant doit être situé à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment le plus proche constitutif d'un site nécessitant une présence permanente sur place afin de tenir compte de l'ensemble cohérent constitué par un site agricole où l'astreinte n'est pas uniquement liée à un seul bâtiment, il est répondu que la commune souhaite disposer d'un outil clair pour instruire les permis de construire (ce qui n'est pas le cas avec la formulation proposée) afin d'éviter le risque de mitage de l'espace agricole par des logements d'exploitants ;
- A la remarque de l'Autorité Environnementale concernant la préservation des haies et bosquets localisés entre l'Anjou Actiparc et le site classé du Domaine du Pin, il est répondu que le PLU protège déjà dans ce secteur le maillage bocager existant en recourant à une identification et une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ainsi que les bosquets au titre des espaces boisés classés ;
- Aux remarques du Préfet, de l'Autorité Environnementale, de la CDCEA, du Conseil Général et de la Chambre d'Agriculture concernant la réduction de l'emprise d'extension de la ZA de la Grande Pâturée (2AUy) aux seuls besoins de l'entreprise PCM, il est répondu que :
 - La Communauté de Communes qui dispose de la compétence développement économique cherche à hiérarchiser et harmoniser les surfaces disponibles. Elle a donc localisé des zones d'activité à développer sur le territoire en fonction de leur vocation, les besoins en foncier étant différents (Zone Actiparc : zone industrielle pour des besoins exogènes, Zone de la Grande Pâturée : zone artisanale, pour des besoins locaux) ;
 - La surface de 10 hectares apparaissant aujourd'hui comme urbanisable sur la commune de Saint-Germain-des-Prés, sera déclassée lors de la révision du POS en PLU de la commune. Le POS qui a inscrit cette zone en besoin potentiel a été réalisé il y a longtemps et ce développement n'apparaît plus opportun aujourd'hui. La Communauté de communes n'a d'ailleurs pas identifié la commune de Saint-Germain dans les zones économiques à développer (le projet de SCoT n'autorise le développement des zones d'activités que sur les polarités dont fait partie Champtocé mais pas St-Germain. Par ailleurs, la commune n'a plus la compétence pour développer cette zone, même si elle le souhaitait ;
 - La commune de Champtocé a préalablement cherché à densifier la zone d'activité existante (ZA du Mille) : un bâtiment a été séparé en deux et un terrain a été échangé.

La demande d'artisans locaux qui souhaitent rester sur place existe, même si les besoins sont limités, ce qui justifie le potentiel identifié à La Grande Pâturée ;

- Les besoins de l'entreprise PCM évoluent et le nombre d'emplois aussi (de 40 emplois au démarrage de l'activité à plus de 320 aujourd'hui) ; il s'agit de l'entreprise la plus importante de la CC Loire Layon en termes d'emplois. L'entreprise souhaite à nouveau se développer et a fait part du fait que le frein à cette extension pourrait remettre en cause l'activité sur place (courrier en date du 25/09/13) ;
- L'entreprise manque déjà de place aujourd'hui. Elle est en train d'étendre ses bâtiments sur son parking, d'où à court terme un problème de stationnement à résoudre, problème s'amplifiant avec l'arrivée de nouveaux salariés dans le projet d'extension en cours.
- A la demande de la Chambre d'Agriculture d'autoriser les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole en zone N, il est répondu que la zone N est une zone de protection au titre de la « qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et que sa protection stricte est donc justifiée de manière globale, mais qu'il peut y avoir à l'avenir un examen au cas par cas si de tels projets voyaient le jour.
- A la demande du Préfet et de l'Autorité Environnementale de revoir le zonage du secteur Nh à La Courtille pour en réduire l'emprise, il est répondu que cette emprise correspond à la propriété foncière et que de toutes façons la combinaison des dispositions du PLU à celles du PPRi fait que, de fait, les possibilités d'évolution du bâti sont très strictement encadrées.
- Aux remarques de M. le Préfet concernant les OAP regroupées dans sa note technique il est répondu qu'il semble aujourd'hui un peu tard pour revoir des éléments de projet qui ont été discutés à de nombreuses reprises en commission.
- A la remarque formulée dans le cadre de l'enquête publique (et pour laquelle le commissaire enquêteur considèrerait qu'elle entrerait dans le champ de l'enquête publique) concernant l'urbanisation prévue au niveau de la parcelle n°47 située au nord de la rue de La Paternelle, il est répondu que :
 - la commune n'étant pas propriétaire du terrain elle ne peut préciser à quelle échéance l'urbanisation se fera ;
 - l'OAP identifie seulement une possibilité d'implantation de services en rez-de-chaussée ;
 - la hauteur du bâtiment situé au nord de la rue de la Paternelle sera comprise entre rez-de-chaussée + 1 étage et rez-de-chaussée + 1 étage + attique afin de structurer cet espace.
- A la remarque formulée dans le cadre de l'enquête publique (et pour laquelle le commissaire enquêteur considèrerait qu'elle entrerait dans le champ de l'enquête publique), concernant une opposition à la réalisation d'une opération de densification au niveau du Clos de Rouillé, il est répondu qu'il s'agit d'un potentiel de densification complètement dépendant du devenir de l'entreprise aujourd'hui implantée sur le site (sa réalisation n'est donc pas envisageable à court terme), et que l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante constitue un des moyens de répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement que le PLU se doit de respecter. Par ailleurs, concernant la suggestion faite de plutôt réhabiliter les logements vacants, il est répondu que la CC Loire Layon a mis un outil incitatif en place à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, et que le PLU, en identifiant des possibilités de changement de destination en logements pour certains bâtiments précédemment à vocation agricole en campagne, apporte aussi des conditions favorables à la réappropriation du bâti existant.

CONSIDERANT qu'il est pris note de la réserve suivante émise par le commissaire enquêteur qui n'a pas d'incidences sur le dossier de PLU en lui-même, mais plus sur les conditions de mise en œuvre de la politique de développement des liaisons douces souhaitée par la commune :

« Je considère que la création d'un réseau de liaisons douces sur le territoire communal s'inscrit dans une logique de valorisation du patrimoine bâti et paysager, de développement de l'activité touristique et d'amélioration de l'accès au bourg et à ses équipements des habitants des lotissements actuels et à venir. Pour autant, les craintes exprimées en matière de nuisances et d'incivilités par certains riverains doivent être prises en considération. »

Il importe par conséquent, qu'avant toute création de chemin, toutes les mesures soient prises par la commune pour limiter son accès aux seuls piétons, cyclistes et engins agricoles, et garantir la tranquillité des habitants et troupeaux situés à proximité. »

CONSIDERANT qu'il est pris note de la recommandation suivante émise par le commissaire enquêteur et qu'elle est transmise pour information à la CC Loire Layon compétente en matière de développement économique :

« La Direction des Territoires invite la commune à suspendre provisoirement l'extension de l'Actiparc Anjou Atlantique et à limiter aux seuls besoins de l'entreprise PCM celle de la zone d'activités de La Grande Pâturée. »

Dans sa réponse, jointe au rapport d'enquête (cf. annexe 16), la communauté de communes, compétente en matière de développement économique, fait valoir le rôle stratégique de ces deux zones tant à son niveau qu'à celui du SCoT en cours de définition.

Je suggère que ce rôle soit réaffirmé dans le projet de PLU, mais qu'en même temps une évaluation continue soit menée concernant les besoins des entreprises candidates à une implantation dans ces zones et les capacités des équipements destinés à y répondre. »

CONSIDERANT que le projet d'élaboration du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal (en intégrant notamment les PPM de l'église St-Pierre, du Château de Gilles de Rais et de la Chapelle du Château de Lancrau qui valent désormais servitude d'utilité publique) est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré (17 voix pour, une abstention) :

- adopte les modifications précitées et approuve l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;
- en outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

Conformément aux dispositions de l'article L.121-14 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU approuvé est transmis à l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées.

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

Le Maire, soussigné certifie le caractère exécutoire du présent acte.

Adressé à la Préfecture le : 26.12.2013

Reçu le : 26.12.2013

Affiché le : 26.12.2013

Le Maire,
Valérie LEVEQUE



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Valérie LEVEQUE

