

# PROCES VERBAL SEANCE DU 2 AVRIL 2010

## **N° 46.10 - PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

#### **Article L123-9 du Code de l'Urbanisme**

*Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.*

Par délibération n° 74-08 du 16 mai 2008, l'assemblée a décidé de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le 27 février 2009 (délibération n° 017.99), la même assemblée a déterminé les objectifs que doit poursuivre cette révision à savoir :

- a. En matière de développement de l'urbanisme. L'objectif quantitatif de la commune se situe au niveau de 5 à 7 000 habitants. Compte tenu de la commercialisation en cours de deux lotissements, d'une procédure de création de ZAC réduisant fortement les zones urbanisables disponibles, le PLU devra étudier les axes de développement urbain possibles ;
- b. L'approche d'urbanisation devra apporter une attention particulière au devenir de la liaison entre Montreuil-Bellay et le village de Méron ;
- c. La révision du PLU devra étudier le devenir et le changement de destinations possibles des bâtiments laissés vacants par le monde agricole, et ce en conciliation avec l'exercice des activités agricoles ;
- d. Les dispositions réglementaires devront être étudiées de façon à intégrer les nouvelles techniques et technologies de construction, permettant notamment le recours à des process favorisant le développement durable, et ce dans le cadre défini par le Grenelle de l'environnement, et dans le respect des différents cadres architecturaux existants ;
- e. En matière environnementale. Le PLU devra intégrer les différents plans, cartographies, règlements ayant une influence sur le territoire communal.

Depuis cette date :

- Un groupe de travail chargé de proposer au Conseil Municipal le projet de révision du PLU a été constitué. Présidé par monsieur le Maire, il est constitué des membres élus du Bureau Municipal, des commissions activités économiques (commerce, artisanat, tourisme) et environnement et cadre de vie ; des personnes publiques associées, Monsieur le Préfet (DDEA, DREAL, SDAP), Conseil Régional, Conseil général, Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, Syndicat mixte du SCOT, INAO ; des personnes publiques consultées qui en ont fait la demande, les communes de Le Vaudelnay, Epieds, Brézé, Pouançay et le Syndicat Mixte du pays Saumurois ; les services associées, Conseil en Architecture en Urbanisme et Environnement (CAUE49) et la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement service Planification Territoriale Habitat ainsi que les services internes de la mairie.
- des commissions thématiques se sont réunies pour dresser un état des lieux et faire ressortir les enjeux de différents secteurs : Equipements - Habitat - Développement économique - Agriculture - Environnement - Déplacement

Le travail du groupe de travail et de ces commissions a abouti à la réalisation d'un diagnostic présenté en réunion publique le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Depuis cette date, le groupe de travail a poursuivi ses études, et à partir des états des lieux et réflexions, a établi les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) devant guider la rédaction à venir du Plan Local d'Urbanisme.

Ce sont sur ces orientations présentées dans la note jointe à la convocation que l'assemblée est amenée à débattre. Préalablement au débat, Madame CLERC présente **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues** :

**1. Retrouver la voie de la croissance démographique pour asseoir le statut de pôle urbain intermédiaire de MONTREUIL-BELLAY au sein du Saumurois et valoriser ainsi l'offre en équipements, commerces et services existants**

---

- ☒ Retenir un objectif de croissance démographique de 350 habitants environ en 10 ans pour atteindre 4 400 habitants à l'horizon 2020 ; soit un taux de variation annuelle de 0.58% (sur la base d'une population de 4 060 habitants en 2006).
- ☒ Prévoir le foncier nécessaire pour répondre à cet objectif de croissance démographique, en tenant compte des besoins en logements dits non démographiques (estimés à 65 logements sur la période 2010-2020), soit une production nécessaire de 220-240 logements sur 10 ans.

**2. Favoriser une diversification du parc de logement pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, offrir des logements adaptés au niveau de ressources de la population et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme**

---

- ☒ Permettre une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville dans son ensemble en engageant une importante opération de renouvellement urbain sur le quartier de La Herse (quartier d'habitat social des années 1970), qui concentre aujourd'hui près de 65% du parc locatif social présent sur la ville, afin d'y intégrer une offre diversifiée, tant au niveau du statut d'occupation (propriétaire occupant / locataire ; parc privé / parc social), que de la typologie des logements (individuel / intermédiaire / petit collectif) ;
- ☒ Maintenir l'effort de production de logement social, dans le respect du Programme Local de l'Habitat, en intégrant, dans les extensions urbaines de 10 logements et plus, et dans le tissu urbain existant pour les opérations de 10 logements et plus : au moins 20% de logements par production concertée (PLAI, PLUS, PSLA) ; en mettant notamment l'accent sur l'accession maîtrisée, dans la mesure où la commune dispose déjà d'un parc locatif social important, et qu'il convient, pour que celui-ci joue pleinement son rôle dans la fluidification du parcours résidentiel, de proposer un produit intermédiaire avant l'accession classique à la propriété ;
- ☒ Proposer en accession une offre parcellaire diverse pour favoriser la mixité sociale, réduire le coût du foncier et maîtriser l'étalement urbain, dans le respect du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), en intégrant dans les extensions urbaines de 10 logements et plus :
  - au moins 20% de parcelles de moins de 450 m<sup>2</sup> ;
  - au moins 20% de parcelles de 450 à 600 m<sup>2</sup> ;

**3. Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace et privilégiant les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain, afin de tenir compte des contraintes du territoire de MONTREUIL-BELLAY et de limiter les besoins de déplacement**

---

- ☒ Engager une politique volontariste de renouvellement urbain sur le moyen terme du quartier de La Herse :

- Pour valoriser un foncier sous-utilisé (secteur des Gêmeaux) dans un quartier bénéficiant d'un niveau d'équipement important (groupe scolaire, collège, maison de l'enfance, centre social, pôle sportif, ...) aux portes d'une centralité en cours de structuration (espace commercial Super U, Lidl ... et équipements Espace François Mitterrand) ;
  - Pour ouvrir ce quartier sur l'entrée de ville de la route de Loudun, au long de laquelle il existe un potentiel foncier mutable important (entreprise de transport, délaissés ferroviaires et silos) permettant d'envisager une restructuration urbaine de cet axe et de replacer la gare au cœur d'un nouveau quartier d'habitat ;
- ☒ Terminer à court terme l'urbanisation des Coteaux du Thouet en créant un écoquartier dans lequel la recherche d'une densité bâtie à partir de nouvelles formes urbaines permettra de préserver des espaces en vignes et vergers importants (mis en valeur dans le cadre de projets agricoles expérimentaux) offrant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants et valorisant l'entrée de ville depuis la route de Saumur ;
- ☒ Définir des Orientations d'Aménagement et un cadre réglementaire précis pour optimiser, en termes de production de logements, les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle, afin de tenir compte d'un contexte territorial fort contraint (limites au développement urbain constituées par la topographie, la zone inondable, la déviation, les AOC, les perspectives monumentales à préserver en entrée de ville) :
- Favoriser également l'apport d'une nouvelle population à proximité du centre historique et de l'espace de centralité se dessinant entre le boulevard de l'Ardiller et la Herse en valorisant les espaces non bâtis ou à reconvertir au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle :
    - Site derrière l'école des Remparts ;
    - Site à proximité du collège ;
    - Site entre le chemin dit des Coutures, la voie ferrée et le boulevard des Ardillers ;
    - Sites en entrée de ville route de St Just-sur-Dive ;
  - Permettre une valorisation de certaines « dents creuses » au niveau du Faubourg d'Outrepoint :
    - Site chemin dit de la Martellière ;
    - Site chemin dit de Rochefort.
- ☒ Maintenir un potentiel de développement urbain à long terme au niveau du site des Guetteries, bénéficiant d'une proximité directe avec le centre-ville sur sa frange ouest.
- ☒ Restreindre le potentiel de développement hors agglomération pour limiter les déplacements et la consommation foncière au détriment de l'espace agricole :
- Permettre un confortement du village de Méron sur sa frange nord du fait de sa structure urbaine d'origine, de la présence d'équipements de proximité (école, salle des fêtes, espace vert), d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement, de son relativement faible éloignement de l'agglomération et des lieux d'emplois (ZI Méron et ZA Champagne-Europe), et de l'existence d'une desserte partielle en transport public ;
  - Limiter l'évolution des hameaux de Balloire et Trézé au comblement des « dents creuses » existantes du fait de leur éloignement de l'agglomération ;
  - Limiter l'évolution du hameau de La Motte Bourbon à l'évolution du bâti existant du fait de son éloignement de l'urbanisation, sa faible structuration urbaine et des nuisances importantes liées à la RD 347.

#### **4. Accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration du niveau d'équipements, des déplacements et du cadre de vie**

---

- ☒ Créer une liaison structurante, visuelle (qualité de l'aménagement de l'espace public) et fonctionnelle (circulations douces sécurisées), entre les Nobis, la ville-haute historique, la centralité commerciale et d'équipement située au niveau des boulevards, et le quartier La Herse, à partir notamment d'une ouverture de la mairie sur la place du Concorde ;
- ☒ Poursuivre la mise en valeur des espaces publics au niveau du centre ancien historique ;
- ☒ Permettre, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de La Herse et de ses franges, la poursuite de l'amélioration de l'offre en équipements existante dans ce quartier ;
- ☒ Prévoir la réalisation d'un équipement public de proximité dans la ZAC des Coteaux du Thouet en accompagnement du développement démographique envisagé et pour tenir compte du relatif éloignement du quartier d'Outrepont par rapport aux espaces de centralité ;
- ☒ Intégrer à la réflexion dans le cadre du confortement urbain de la frange nord de Méron le maintien d'une possibilité d'extension du pôle d'équipements publics existant (école, salle des fêtes) ;
- ☒ Restructurer l'entrée de ville depuis la route de Loudun en y intégrant une réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité vélos aux pôles d'emplois (ZI Méron et ZA Champagne-Europe) depuis l'agglomération ;
- ☒ Sécuriser les circulations douces entre le village de Méron et l'agglomération, et renforcer la desserte en transport public ;
- ☒ Créer un espace naturel ouvert au public au niveau de la rive nord du Thouet permettant d'offrir une relation à l'eau différente de celle présente au niveau des Nobis avec des vues remarquables sur le patrimoine bâti de Montreuil-Bellay ;

#### **5. Poursuivre les actions en faveur du développement de l'activité économique afin d'accompagner le développement démographique et de conforter le statut de pôle urbain intermédiaire de MONTREUIL-BELLAY au sein du Saumurois**

---

- ☒ Permettre le confortement de l'activité des commerces et services existants en s'inscrivant dans une perspective de croissance démographique maîtrisée, par un apport de population prioritairement envisagé au cœur de l'enveloppe urbanisée actuelle pour faciliter leur accessibilité à pied ;
- ☒ Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques au niveau des 2 sites existants (ZI de Méron et ZA Champagne-Europe) en valorisant le foncier déjà aménagé, et pour la ZA Champagne-Europe en aménageant à court terme une petite extension (4 ha) au nord pour l'accueil d'activités de type artisanal ;
- ☒ Conforter la vocation touristique de la commune :
  - En préservant et en valorisant les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune qui sont à l'origine de son attractivité (cf. point 6 ci-après) ;
  - En transformant l'ancien Hôpital Saint-Jean en lieu d'animation touristique intégré au circuit d'animation de la ville ;
  - En requalifiant les espaces publics du centre historique pour offrir un cadre de déambulation agréable ;
  - En créant un espace naturel ouvert au public au niveau de la rive nord du Thouet permettant d'offrir une relation à l'eau différente de celle présente au niveau des Nobis avec des vues remarquables sur le patrimoine bâti de Montreuil-Bellay ;
  - En identifiant clairement la vocation d'hébergement touristique au niveau des Coteaux du Chalet, afin de permettre l'évolution de cette activité ;

- En n'entravant pas réglementairement une évolution à long terme vers le développement d'un espace naturel accessible au public au niveau de la Lande des Gâts (propriété communale aujourd'hui plantée de conifères) ;
- En maintenant la possibilité de création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants dans les espaces ruraux, lorsque la prise en compte de l'activité agricole le permet ;

☒ Assurer la protection de l'espace agricole et des exploitations agricoles :

- En limitant la consommation d'espace pour le développement urbain, du fait d'une politique volontariste d'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle ;
- En remettant en cause le caractère urbanisable du coteau viticole situé en dessous du lycée agricole (classement en AU au PLU précédent), afin de préserver un terroir de qualité correspondant à un site d'expérimentation de l'INRA ;
- En protégeant strictement les terroirs AOC les plus qualitatifs participant aussi de la qualité paysagère de la commune : secteur viticole de la route de Doué, secteur viticole de la route de Saumur et secteur viticole à l'est de la route de St Just-sur-Dive ;
- En retenant un potentiel de développement urbain au niveau de Méron n'entravant pas le développement des nombreuses exploitations agricoles présentes sur les franges sud et ouest du bourg de Méron, et en aménageant un espace tampon par rapport à la seule exploitation située à proximité ;
- En reconnaissant des espaces mixtes afin de ne pas permettre la création de nouvelles habitations, sur la frange ouest de Méron et pour Chaumont, dans la mesure où il existe encore des sièges d'exploitation agricole ; seule l'évolution limitée du bâti existant y est autorisée ;
- En ne permettant pas de développement urbain à Balloire en direction de l'exploitation d'élevage située au sud du hameau ;
- En protégeant strictement le secteur de Panreux, caractérisé par la présence de nombreux élevages, de toute construction nouvelle, et en n'y autorisant le changement de destination de bâtiment en habitation que sous réserve de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux constructions et installations agricoles existantes ;
- En permettant l'évolution du bâti existant et le comblement des « dents creuses » à Trézé dans la mesure où il n'y a plus d'exploitation agricole sur place.
- En permettant l'évolution du bâti existant à la Motte Bourbon à l'écart de la dernière exploitation en activité.

**6. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité, et tenir compte des risques naturels et des sources de nuisance**

---

- ☒ Protéger les milieux naturels intéressants, qu'ils fassent l'objet d'ores et déjà l'objet de mesures de protection (Site NATURA 2000 de la Plaine de Méron), ou qu'ils s'inscrivent dans une trame de corridors écologiques à conforter et relier entre eux à travers la protection de certains petits bosquets et haies (vallée du Thouet, vallée de la Dive, Bois de Méron, Forêt de Brossay) ;
- ☒ Protéger les perspectives monumentales sur le Château et la Collégiale depuis les différents points du territoire communal identifiés dans le cadre de la ZPPAUP, et notamment les terroirs viticoles constituant un écrin autour de la ville ;
- ☒ Préservation de l'intégrité de la Plaine de Méron en tant que paysage agricole ouvert, en n'étirant pas l'urbanisation entre Méron et Montreuil (confortement de Méron sur sa frange nord seulement), et en n'étendant pas le site de la zone industrielle au-delà de l'enveloppe de la ZAC actuelle ;
- ☒ Protéger la qualité patrimoniale du centre ancien, qui s'exprime tant par l'architecture que par la présence de parcs créant des espaces de respiration et mettant en scène certains édifices, à travers la mise en œuvre d'outils réglementaires spécifiques en cohérence avec la ZPPAUP ;

- ☒ Protéger strictement les secteurs faisant l'objet d'un zonage archéologique et attirer l'attention sur la présence d'autres entités archéologiques ;
- ☒ Protéger la ressource en eau en prenant en compte les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Fontaine Bourreau, qui figure sur la liste des captages prioritaires Grenelle ;
- ☒ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites à l'extension du réseau collectif d'assainissement, avec notamment pour Méron un raccordement à la station d'épuration de Presle suffisamment dimensionnée pour accueillir les effluents liés à l'extension du village dans la mesure où la station d'épuration de Méron est saturée ;
- ☒ Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation du Val du Thouet en interdisant tout développement urbain dans les secteurs concernés ;
- ☒ Prendre en compte le risque industriel lié au classement SEVESO « seuil haut » de l'entreprise PHYTEUROP en traduisant réglementairement le PIG du 19 mai 1989, dans l'attente de l'opposabilité du Plan de Prévention des Risques Technologiques en cours d'élaborations ;
- ☒ Identifier le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines, ainsi que le risque de retrait-gonflement des argiles, afin de sensibiliser les futurs constructeurs à la nécessité de prendre des dispositions constructives adaptées ;
- ☒ Prendre en compte le risque de feux de forêt en proscrivant tout développement d'habitat en frange des secteurs boisés (Bois de Méron et Forêt de Brossay) ;
- ☒ Proscrire tout développement de l'habitat à proximité des la RD 347 et de la RD 761 dans la mesure où ces axes sont des itinéraires fréquentés par des transports de matières dangereuses et qu'ils constituent également des sources de nuisances sonores et de pollution évidentes (sur ce dernier point la RD938 est également concernée) ;
- ☒ Proscrire tout développement de l'habitat à proximité des sources de nuisances telles que les stations d'épuration (La Durandière, La Presle, Méron), les sièges d'exploitation agricole, notamment d'élevage (cf.5. Assurer la protection de l'espace agricole et des exploitations agricoles), le site de la carrière des Petits Coteaux de Saint Eloi, le futur site de stockage de matériaux inertes de l'ancienne décharge de Champ Liveau.

#### **A l'issue de la présentation, les membres du Conseil Municipal**

- **DEBATTENT** sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- **NOTENT que** le P.A.D.D sera présenté aux personnes publiques associées puis au public.

#### **Rappel :**

*Cette procédure se déroule dans le cadre d'une concertation constante.*

*Ainsi, une exposition rappelant la procédure de la révision, le PLU actuel et le diagnostic environnemental est visible depuis le mois d'octobre 2009, salle de réunion de la mairie. Cette exposition sera nourrie au fur et mesure de l'avancée des réflexions.*

*De même, un registre est à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie depuis le début de la révision.*

*P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme*

*P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

## INFORMATIONS

### **SAS GEMP**

Monsieur Le Préfet de Maine et Loire, par arrêté DIDD – 2010 – n° 158, proroge jusqu'au 18 décembre 2010 le délai à statuer après enquête sur la demande déposée par Madame Le Directeur de la SAS GEMP, en vue d'exploiter une plateforme logistique soumise à autorisation avec servitudes, située zone industrielle de Méron à Montreuil-Bellay.

### **A.P.S**

L'usine AVENIR PRINT SERVICE a pour activité principale la fabrication d'emballages imprimés. Cet établissement est actuellement autorisé à exploiter une installation soumise au régime de l'autorisation par arrêté préfectoral n° 99-858 délivré à la société le 1er juin 1999 pour la rubrique 2450.

Une mise à jour de la situation administrative du site au regard de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est effectuée compte tenu de l'achat d'une nouvelle ligne d'impression et d'une nouvelle chaudière utilisant comme fluide caloporteur des corps organiques combustibles.

A ce titre une enquête publique a eu lieu dans le cadre de laquelle par délibération n°173.09, le Conseil Municipal a émis un avis favorable pour la demande d'autorisation pour des rubriques complémentaires. Une enquête publique s'est déroulée du 8 décembre 2009 au 8 janvier 2010

Michel ARNAUD informe les membres du Conseil Municipal qu'après clôture de cette enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à ce projet.

La séance est levée à 20H45.

Philippe GUILLOTEAU  
Secrétaire de séance.

Jocelyne MARTIN  
1<sup>ère</sup> Adjointe.