



COMMUNE DE LA BOISSIERE DU DORE
COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 07 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le 07 septembre à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la commune de La BOISSIERE DU DORÉ, dûment convoqué le 26 août 2021 s'est réuni, en raison du contexte sanitaire lié à la pandémie de COVID-19, à la salle Montfort, sous la présidence de Monsieur Maurice BOUHIER, Maire.

Etaient présents : BOUHIER Maurice, ROBERT Denis, JOUSSEAUME Valérie, PAQUET Philippe, PRAMPART Sandrine, GABORIT Bernard, GUICHARD Myriam, BONNET Christophe, RABASTE Jérôme, CHABOT Cédric, BRIDOUX Sandrine, CAUCHEFER Fanny, GRASSET Florent.

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : CASTILLO Lolita, BROBAN Alexis

Monsieur le Maire, constatant le quorum, ouvre la séance à 20h30.

Monsieur Philippe PAQUET est désigné Secrétaire de séance.

Le compte-rendu de la séance du 17 août 2021 est validé à l'unanimité des membres présents.

1 – Révision générale du PLU de La Boissière du Doré : Approbation

Rapporteur : Valérie JOUSSEAUME

Madame JOUSSEAUME présente, à l'aide d'un power-point les différentes étapes qui ont permis d'aboutir à la rédaction d'un dossier d'approbation du PLU communal. Elle évoque les nombreuses réunions que ce soit avec les institutionnels comme avec des particuliers. Elle évoque également les réclamations qui ont été déposées lors des permanences en mairie du commissaire-enquêteur entre le 1^{er} mars et le 2 avril 2021 inclus.

Un point est fait sur les changements de destination, sur les Opération d'Aménagement Programmés, sur les zonages dans la zone urbaine, à proximité immédiate de la zone urbaine et à l'extérieur de la zone urbaine où les terrains constructibles sont devenus non constructibles et ce notamment du fait des lois Grenelle et des préconisations du SCOT du Pays du Vignoble.

A l'issue de l'exposé, Monsieur le Maire indique quelles sont les principales évolutions apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées.

Monsieur le Maire propose un temps d'échanges et demande s'il y a des questions.

Monsieur ROBERT apporte des précisions sur les terrains devenus non constructibles au lieu-dit Bel Air. La collectivité avait à respecter les préconisations du SCOT du Pays du vignoble Nantais, à savoir une urbanisation d'au maximum 6 ha, et les nouvelles lois environnementales apparues depuis l'approbation de l'ancien PLU, c'est pourquoi le secteur de Bel Air n'a pas été conservé en zone constructible d'autant plus qu'il est situé en dehors de l'enveloppe urbaine et n'est pas en proximité immédiate de cette zone urbaine. Le choix a alors été fait d'intégrer une zone à proximité immédiate de La cour et une zone à proximité immédiate du Buisson. Ce n'est qu'une fois le PADD validé que l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) a refusé la constructibilité des terrains plantés de vigne à proximité immédiate de la zone de la cour et une partie des terrains jouxtant le secteur du Buisson. Afin de réintégrer le secteur de Bel Air, il aurait fallu reprendre la procédure à son début, c'est-à-dire refaire le PADD, et le fait que ce secteur soit éloigné de l'enveloppe urbaine nous aurait alors été opposé. Le nouveau PLU représente donc maintenant une superficie de 3.7 ha d'espaces voués à la construction au lieu des 6 ha en extension autorisés par le SCOT du Pays du vignoble Nantais.

Madame JOUSSEAUME ajoute qu'il a fallu être très rigoureux et que cette rigueur s'est appliquée pour tous et de la même façon.

Monsieur ROBERT fait remarquer que le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, sans réserve sur le projet de révision générale du PLU présenté lors de l'enquête publique.

DEL 2021-41

Par délibération du Conseil municipal du 11 septembre 2018, la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite. Les modalités de concertation ainsi que les objectifs poursuivis ont été définis.

Le 25 juin 2019, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en conseil municipal.

Le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » à la Communauté de Communes a pris effet le 1er septembre 2019.

Le pacte de gouvernance prévoit qu'à la date du transfert, il est possible que des procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU, engagées par les Communes, soient encore en cours. Ces procédures seront menées à leur terme quel que soit leur état d'avancement. Elles seront achevées par la Communauté de Communes qui devra obtenir au préalable l'accord de la Commune concernée.

Le conseil municipal du 17 septembre 2019 a autorisé la Communauté de Communes à poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré le 12 février 2020.

Le projet de révision générale du P.L.U. a fait l'objet :

- d'une consultation des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- d'un avis favorable à l'unanimité de la CDPENAF le 9 septembre 2020,
- d'un avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 18 septembre 2020.

La révision générale a ensuite été soumise à une enquête publique unique qui s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2021 inclus. Durant cette enquête publique, différentes observations ont été formulées par la population : Ces observations ont été exposées dans un procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire-enquêteur dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête publique et auquel la collectivité a répondu dans le cadre d'un mémoire en réponse.

Le commissaire-enquêteur a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées. Ces conclusions font état d'un avis favorable sans réserve à la révision générale du PLU de La Boissière du Doré.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à disposition du public à la mairie de La Boissière du Doré et à la Communauté de communes Sèvre et Loire ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes pendant un an.

Les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public et le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont fait l'objet d'une présentation lors d'une conférence intercommunale des Maires le 7 septembre 2021.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015,

Vu la délibération du conseil municipal de La Boissière du Doré en date du 11 septembre 2018 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 août 2019 modifiant les statuts de la CCSL et instaurant comme compétence obligatoire « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à compter du 1^{er} septembre 2019,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2019 autorisant la Communauté de communes à poursuivre la procédure de révision général du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2020 ayant arrêté le projet de révision du PLU et tiré le bilan de la concertation,
Vu l'avis émis par la MRAe au titre de l'Évaluation environnementale en date du 18 septembre 2020,
Vu l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 09 septembre 2020,
Vu l'arrêté de la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire en date du le 03 février 2021 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire,
Vu les avis reçus sur le projet et joints au dossier d'enquête publique,
Vu l'arrêté du Mme la Présidente soumettant à enquête publique le projet de révision générale du PLU de La Boissière du Doré,
Vu les différentes pièces soumises à l'enquête publique,
Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les avis reçus et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et les rapport et conclusions du commissaire-enquêteur justifient d'apporter quelques adaptations aux projets de révision générale du PLU de La Boissière du Doré en vue de son approbation par le conseil communautaire.

Monsieur le Maire indique quelles sont les principales évolutions apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées.

Rapport de présentation :

- Renforcement des justifications concernant le choix du secteur du Pâtis Sec I dans les secteurs d'urbanisation future : résultats de l'étude naturaliste sur le site, modification de la destination initiale du secteur, continuité de l'enveloppe urbaine... (*partie 16.1.2.2 approche spatialisée*).
- Renforcement des éléments expliquant la non identification d'une zone de développement économique dans le plan de zonage (volonté de réflexion à l'échelle intercommunale dans le cadre de l'élaboration du PLUi).
- Intégration des éléments de justification de la mise en place d'une OAP sur le secteur d'extension du zoo ainsi que la présentation des dispositions d'aménagement prévus dans l'OAP.
- Intégration des prélèvements de surfaces agricoles dans le cadre du projet d'extension du zoo dans la consommation d'espace globale et justification de son impact sur l'activité agricole.
- Reprise de la date d'approbation du SCOT du Pays du Vignoble Nantais : le 29 juin 2015.
- Ajout de la phrase « *toutefois afin de prévenir les riverains des routes départementales des risques de nuisances sonores, des marges de recul par rapport à l'axe des routes sont traduites règlementairement en fonction de leur hiérarchisation conformément aux préconisations du schéma routier départemental* » dans le paragraphe consacré aux marges de recul des secteurs affectés par le bruit (partie 13.4.5 et 22.1).
- Mise à jour du nouveau nom et de la nouvelle gestion du réseau de transport départemental, anciennement le réseau Lila, aujourd'hui nommé réseau ALEOP.
- Ajout que le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEPMA) restera en vigueur jusqu'à l'approbation par la région du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.
- Mention dans la partie 1.3 du rapport de présentation de la saisine de l'autorité environnementale et de la décision, le 12 décembre 2019, après examen au cas par cas, de soumettre la révision du PLU à Evaluation environnementale.
- Ajout d'une partie 4.3.3 pour préciser l'état des lieux de la commune concernant les eaux pluviales.
- Précision que le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été mis à jour en septembre 2017.
- Reprise du tableau des indicateurs de suivi (ajout d'une colonne « objectifs retenus PLU » ainsi que d'une ligne « perte effective de la surface agricole »).
- Intégration des résultats de l'étude naturaliste (inventaire zones humides au titre de la loi sur l'eau et analyse faune-flore) sur le secteur d'extension du zoo (Az2) et le secteur d'extension de la station d'épuration (emplacement réservé n°4).

- Synthétisation plus importante du résumé non technique.
- Ajout dans la partie concernant le cycle de l'eau des dispositions prévues par le règlement écrit en cas d'absence d'un réseau d'assainissement collectif (changement de destination, STECAL...).
- Précision dans la partie 18 cycle de l'eau, l'intérêt de l'emplacement réservé n°4 relatif à l'extension de la station d'épuration communale.
- Intégration des logements réalisables sur le secteur « îlot commerces » dans le décompte total des logements en densification de l'enveloppe urbaine.
- Reclassement des secteurs « Le Patis Sec I » et « Le Patis Sec II » en zone 2AU fermées à l'urbanisation et justification de ce classement en lien avec le réseau d'assainissement.
- Précisions apportées sur les équipements épuratoires : le schéma directeur d'assainissement collectif est en cours de réalisation par la Communauté de communes de Sèvre et Loire. Son approbation n'est prévue que pour le printemps 2022. La campagne de mesure de nappe haute n'a pas pu se réaliser sur le terrain à cause des conditions météorologiques sèches du printemps dernier. A ce jour, il n'est donc pas encore possible de définir le programme pluriannuel de travaux qui en découlera ainsi que le prix de l'eau. Dans l'attente, il est préférable de classer les secteurs du Patis Sec 1 et 2 en secteur d'urbanisation future 2AUh.
- Mise à jour du tableau du bilan des superficies du PLU suite aux modifications de zonage.
- Ajout de l'impact de prélèvement de surface agricole sur les activités des exploitations concernées par le projet d'extension du zoo (Az2).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Réécriture du PADD pour préciser que les surfaces d'extension à vocation d'habitat sont inférieures aux objectifs fixés par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais, soit remplacement de la phrase *« L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg seront réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble et représenteront une superficie maximale de 6 hectares »* par *« L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg seront réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble et représenteront une superficie totale de 3,7 hectares, soit une superficie inférieure aux 6 hectares maximum en extension autorisés par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais »*.
- Préciser dans le PADD que la commune souhaiterait disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert. Réécriture du PADD pour insister qu'il s'agit d'une volonté de la commune et que ce souhait s'inscrit dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale. Réécriture du PADD pour préciser que la mise en œuvre de cette volonté pourrait nécessiter une surface d'extension de l'ordre de 2 hectares maximum.
- Intégration du maillage des liaisons douces sur la carte de synthèse du PADD.
- Reprise du PADD pour mettre à jour le nombre de logements supplémentaires à réaliser sur les 10 prochaines années.
- Mention de l'élaboration en cours du schéma directeur d'assainissement collectif par la Communauté de communes de Sèvre et Loire qui sera approuvé au printemps 2022.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Ajout dans l'introduction des OAP de recommandations pour améliorer la prise en compte des énergies renouvelables dans les projets.
- Rappel dans l'introduction des OAP que les zones 2AU nécessitent une ouverture à l'urbanisation à travers une modification du PLU avec enquête publique.
- Retrait de l'OAP du secteur La Cour II au regard de son reclassement en zone agricole.

- Ajout d'une OAP précise à vocation touristique sur le secteur d'extension du zoo de La Boissière du Doré (programmation, constructions et aménagements autorisés, prise en compte des enjeux environnementaux identifiés...).
- OAP « îlot commerces » : Ajout d'une disposition dans l'OAP pour assurer la présence d'aménagement sécurisant dans le cadre de la création des accès au secteur.
- OAP du Buisson : Ajout d'une disposition dans l'OAP pour supprimer la végétation masquant la visibilité au débouché à gauche sur l'accès au nord de la RD763.
- Ajout dans l'OAP Le Pâtis Sec II d'une disposition favorisant la diversité des tailles et des formes urbaines dans les futurs projets de développement à vocation habitat.
- OAP chemin des effraies : ajout de dispositions concernant la conservation des bâtiments au sud-est du secteur, la localisation privilégiée des jardins en frange sud du secteur et la préservation du front bâti au sud-est du secteur.
- OAP La Cour : ajout d'une disposition pour la mise en place d'un principe de courée et obligation de réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur.
- OAP Le Buisson : reprise et découpage du secteur sur la frange sud afin de reculer légèrement la limite sur les fonds de jardins des parcelles 714 et 718 et ajout d'une légende « bordure verte » sur la frange sud du secteur pour illustrer la disposition « *privilégier les espaces non construits de type jardins privés ou espaces publics entre les futures constructions de l'existant afin d'éviter le contact direct entre les deux types de tissu* ».

Règlement écrit :

- Remplacement du terme « espèces locales » par « espèces adaptées à la station » dans l'article 5 du règlement écrit de chaque zone.
- Retrait du frêne commun dans la liste des espèces locales préconisées dans l'annexe 1 du règlement écrit.
- Retrait du robinier faux acacia dans la liste des espèces interdites dans l'annexe 2 du règlement écrit.
- Intégration des règles précises en cohérence avec les dispositions d'aménagement prévues dans le cadre de l'OAP du zoo (secteur Az2).
- Reprise des règles concernant la constructibilité du secteur Az1 du zoo (réduction forte de l'emprise au sol des constructions autorisées en zone Az1).
- Dans le règlement du stationnement des vélos, ajout de la règle suivante : « *Pour les logements collectifs, le stationnement vélo devra se faire dans un local accessible depuis l'espace public, couvert et équipé d'arceau pour permettre un stationnement sécurisé des vélos* ».
- Ajout de la phrase « *conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits* » dans le paragraphe 7 du chapitre II concernant l'édification des clôtures.
- Rajout de la mention « s'ils sont mis en place, devront » dans la phrase : « *Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, s'ils sont mis en place, devront faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture* ».

Plan de zonage :

- Intégration des secteurs (parcelle 41 et 52) dotés d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) dans le zonage Nf et retrait du classement EBC.
- Retrait des parcelles A248 et A253 des zones humides protégées afin d'éviter le double classement avec un secteur d'Espaces Boisés Classés.
- Retrait du secteur La Cour II des zones 2AUh du plan de zonage et reclassement en zone agricole.

- Reprise de la délimitation du secteur Az2 pour le projet d'extension du zoo de La Boissière du Doré (réduction de la surface du périmètre).
- Reprise de la délimitation du secteur Az1 concernant la partie existante du zoo en ajoutant la surface de parking végétalisée au sud du secteur.
- Reprise du plan de zonage pour l'ajout des noms des lieux-dits, le nom des communes voisines et l'amorce de leurs contours administratifs, les noms des OAP.
- Ajout dans les édifices patrimoniaux à protéger au titre du L151-19 des bâtiments remarquables identifiés dans l'étude du CAUE – *inventaire des bâtiments traditionnels du bourg*.
- Modification du plan de zonage pour les parcelles n°1294, 1130 et 656 qui accueillent des constructions à usage d'habitation : déclassement de zone Ue vers un reclassement en zone Ub.
- OAP Le Buisson : reprise et découpage du secteur sur la frange sud afin de reculer légèrement la limite sur les fonds de jardins des parcelles 714 et 718.
- Intégration de la surface de l'emplacement réservé n°5 dans le périmètre de l'OAP « La Cour » (environ 100m²) suite au retrait du secteur d'extension « La Cour II ».
- Intégration de la surface de l'emplacement réservé n°5 dans le périmètre de la zone Ua (environ 100m²) suite au retrait du secteur d'extension « La Cour II ».
- Reclassement des secteurs « Le Patis Sec I » et « Le Patis Sec II » en zone 2AU fermées à l'urbanisation.

Annexes :

- Ajout de la servitude relative aux canalisations de distribution de gaz naturel exploitée par le distributeur GRDF (arrêté et plan fourni par la préfecture).

CONSIDERANT que les modifications, rappelées ci-dessus, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT qu'il appartient au Conseil Communautaire de la Communauté de Communes d'approuver la révision générale du PLU de la Boissière du Doré depuis la prise de compétence intervenue le 1^{er} septembre 2019,

CONSIDERANT que le pacte de gouvernance prévoit que la décision du Conseil Communautaire soit subordonnée à l'avis du Conseil Municipal de la commune concernée.

Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés

➡ **EMETTENT un avis favorable** sur le dossier d'approbation de la révision générale du PLU de la Boissière-du-Doré telle qu'elle est annexée à la présente ;

Annexe :

- Dossier d'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Boissière-du-Doré

2 – Fixation du montant de l'amende pour enlèvement d'office des déjections canines par les services municipaux sur le domaine public

DEL 2021-41

Monsieur le Maire évoque au conseil municipal le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2212-2, l'article L211-22 du code rural et de la pêche maritime, à savoir dans un but de sécurité, de salubrité et de tranquillité :

- Que les chiens doivent être tenus en laisse et leurs propriétaires doivent veiller à ce qu'ils ne souillent pas les espaces publics : trottoirs, places, caniveaux, parcs espaces verts ou tout autre point de la voie publique par leurs déjections. L'accès à l'aire de jeux située dans le parc Montfort est interdit aux animaux ;

- Au cas où l'animal « s'oublierait » dans un lieu public (trottoirs, places, caniveaux, parcs espaces verts ou tout autre point de la voie publique), les propriétaires sont invités à faire preuve de civisme en prenant toutes dispositions utiles en vue d'assurer le ramassage des déjections accidentelles ;
- En ce qui concerne les déjections canines, Monsieur le Maire propose de fixer le montant des infractions par une amende d'un montant de 135 € ;

Les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés, 11 voix

➡ **DECIDENT DE FIXER** le montant de l'amende à 70 € (2 voix pour 135 €)

➡ **CHARGENT** Monsieur le Maire de faire appliquer la présente délibération.

*L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,
La séance est levée à 22h*