



**COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ**  
**REVISION ALLEGEE DU P.L.U.**

Compte rendu de la réunion du 4 septembre 2019

Liste des participants :

**Commission communale :**

M. MERCIER Janny,	Maire
M. CHOPLIN Pascal,	Adjoint au Maire
M. SOUCHU David,	Adjoint conseiller

***Personnes publiques :***

M. ROISSE Julien	Syndicat du Pays du Mans (SCoT)
M. TIREAU Bertrand	Adjoint au Maire de La Guierche
Mme ALKOUCH Mona-Lisa	DDT Le Mans
Mme LANDELLE Christelle	DDT Le Mans
Mme PELLIER Céline	Chambre d'Agriculture de la Sarthe
M. BOEDEC Pascal	Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe

***Etaient excusés :***

Mme CANTIN Véronique	Maire de Neuville, Président Maine Cœur de Sarthe et Vice-Présidente du Conseil Départemental
M. BOURGE Eric	Maire de la GUIERCHE (72)
M. CHOLLET David	Maire de Souigné Sous Ballon (72)
M. METIVIER Philippe	Maire de Savigné l'Evêque (72)
M. QUILLET Nicolas	Préfet de la Sarthe
M. LE MÈNER Dominique	Président du Conseil Départemental
M. MORENÇAIS Christelle	Présidente du Conseil Régional
Mme BARRÉ Angélique	Responsable Territoire et Filières de la CCI de la Sarthe
M. EMERY Gaël	Représentant de la CMAR Pays de la Loire – Sarthe
M. GAUTHIER Nicolas	Chef du service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe
Mme CRETIN Bénédicte	Chef de la division évaluation environnementale – DRÉAL Pays de la Loire

**Réunion d'examen conjoint avec Personnes publiques associées et consultées**

En amont de la réunion, chacune des personnes invitées a reçu les documents composant les dossiers de révision allégée et de modification.

M. MERCIER Maire de la commune, rappelle les objets des deux procédures en cours sur sa commune :

- **Une révision allégée** ayant pour objet de modifier le zonage sur le secteur « La Gendrie » à l'entrée ouest du bourg de Joué l'Abbé sur la route de La Guierche pour permettre la densification de fonds de jardins suite au potentiel identifié avec la démarche *Bimby* lancée sur le territoire communal avec le SCoT du Pays du Mans. (objet principal de la réunion)
- **Une modification** ayant pour objet de :
  - ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de « la Ratterie » pour permettre la poursuite du développement communal après le permis d'aménager portant sur l'OAP U3,
  - modifier les secteurs OAP U1, U2 et U4 pour faciliter leur aménagement,
  - mettre en compatibilité les OAP avec le SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 sur les objectifs minimum de logements économes en espaces (30%) et de logements aides (15%).
  - Supprimer les emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 7 et 12
  - Faire évoluer le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 - clôtures, matériaux de construction).

Il précise que suite à la cession d'activité du bureau d'études en charge du dossier ECCE TERRA, et en attendant la reprise de la prestation par URBICUBE, le chargé du SCoT Julien ROISSÉ, animera cette réunion.

M. ROISSÉ rappelle les éléments de contexte suivants :

- La commune a été précurseur en réalisant dès 2010 **une approche environnementale de l'urbanisme (AEU)** en parallèle de l'élaboration du PLU approuvé le 17 octobre 2013. Le PLU a été un des premiers en Sarthe à comprendre des OAP qualitatives en renouvellement urbain (U1 à U4).
- Le conseil municipal a continué dans une politique volontariste contre l'étalement urbain en se lançant en 2016 dans **une démarche de densification douce BIMBY**. Cette démarche a permis l'organisation d'une quinzaine d'entretiens d'une heure entre les architectes de Villes-Vivantes et les particuliers pour modéliser des projets de division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine communale.
- **Le secteur en renouvellement urbain U3 est en cours d'aménagement suite à un permis d'aménager** accordé en 2017 Route des Chapuisières, le lotisseur souhaiterait également aménager le secteur U2.
- **Une sente piétonne reliant le bourg de Joué l'Abbé à la gare et au pôle tertiaire de La Guierche** vient d'être réalisée celle-ci passe notamment sur le secteur de la Gendrie".

## REVISION ALLEGEE

Les avis et remarques portant sur la Révision Allégée émis lors de la réunion sont les suivants :

**Chambre d'Agriculture** : Mme PELLIER précise que la Chambre d'Agriculture se positionne en cohérence avec l'avis favorable donné par la CDPENAF sur ce dossier. De manière générale, elle est favorable à des opérations de densification qui évitent de consommer des terrains en extension urbaine.

**Direction Départementale des Territoires** : Mme ALKOUCH informe que la DDT suit également l'avis positif de la CDPENAF sur ce dossier de révision allégée.

**Commune de La Guierche** : M. TIREAU constate que ce projet découle de l'opération BIMBY également réalisée sur la commune de La Guierche.

**Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe** : M. BOEDÉC souligne que ce projet est la concrétisation des modélisations de projets réalisés dans le cadre de la démarche BIMBY engagée sur 5 communes de Maine Cœur de Sarthe.

## MODIFICATION

Les avis et remarques portant sur la Modification émis lors de la réunion sont les suivants :

### 1. Ouverture de la zone 2AU La Ratterie

**La commune de Joué l'Abbé :** M. SOUCHU adjoint précise que le secteur de la Ratterie, situé à proximité de l'école, est actuellement composé en deux parties dans le PLU en vigueur, un secteur de 1 hectare au nord en 1AU et un secteur au sud en 2AU de 0.9 hectare. Il explique que le réseau historique du secteur est en unitaire et que la commune a engagé des travaux pour améliorer le réseau notamment la gestion des eaux pluviales. M. SOUCHU explique que la modification permettra d'établir un projet global sur l'ensemble du secteur de la Ratterie de 1.9 ha, l'aménageur sera donc soumis à un effet de seuil (opération > 1 ha) pour la réalisation d'un dossier loi sur l'eau. Aussi un projet global sera plus qualitatif notamment par l'étude de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour éviter le tout tuyau. Le projet d'ouverture de tout le secteur de la Ratterie à l'urbanisation permettra donc une meilleure gestion des eaux pluviales.

**Le SCoT du Pays du Mans :** M. ROISSÉ indique qu'il est prévu d'intégrer dans l'OAP un objectif de 10 logements aidés plus important que l'OAP en vigueur ainsi qu'un objectif d'au moins 40 % de logements économes en espaces ( $\leq 400 \text{ m}^2$ ) pour se mettre en compatibilité avec le SCoT. Par ailleurs la densité de l'opération sera augmentée à 18 logements à l'hectare contre 16 logements à l'hectare dans le PLU en vigueur.

**Chambre d'Agriculture :** Mme PELLIER demande si un nouvel inventaire des zones humides a été réalisé sur ce secteur.

**Commune de Joué l'Abbé :** M. SOUCHU précise qu'un inventaire exhaustif a été réalisé lors de l'élaboration du PLU qui est conforme avec la loi en vigueur.

### 2. Evolution des secteurs U1 et U4

**Chambre d'Agriculture :** Mme PELLIER est en accord avec le besoin de souplesse dans l'écriture des OAP en renouvellement urbain, pour faciliter la faisabilité des projets de densification à court terme.

### 3. Evolution du règlement – article 11

**Chambre d'Agriculture :** Mme PELLIER évoque les remarques mentionnées dans le courrier d'avis de la chambre d'agriculture sur le règlement :

Demande de mise en place des règles moins contraignantes dans l'article 11.1 « Bâtiments agricoles ».

- Ne pas interdire certains silos et cellule pour aliments qui peuvent être en « béton gris clair » ou « couleur brique » tout en s'intégrant bien dans l'environnement.
- Remplacer le qualificatif « sombre » par l'adjectif « mates ».

Demande de compenser le passage de la zone 2AU de la Ratterie en 1AU par le classement de la zone 1AU des noyers en zone 2AU.

#### **4. Avis et remarques sur le dossier de modification**

**Chambre d'Agriculture** : Mme PELLIER se satisfait de la mesure de conditionnalité pour l'ouverture de la zone de la Ratterie / :

Afin de garantir en priorité l'urbanisation des vides urbains, l'aménagement de la zone 1AU de la Ratterie est conditionné à la réalisation de 2/3 des logements des secteurs OAP (U1, U2, U3, U4).

La commune s'interroge sur cette conditionnalité compte-tenu de la difficulté à urbaniser les dents creuses.

Elle reconnaît la volonté de la commune à vouloir adapter son PLU pour permettre la réalisation de projets en renouvellement urbain.

**Direction Départementale des Territoires** : pas de remarques particulières.

**Commune de La Guierche** : pas de remarques particulières.

**Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe** : pas de remarques particulières.