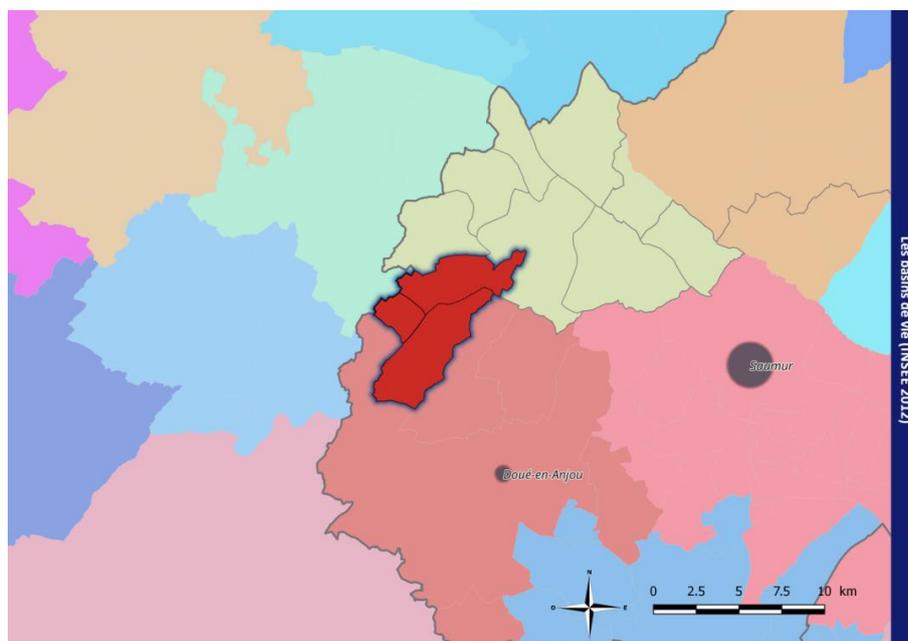


# Département du Maine et Loire

## Enquête publique

### PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune nouvelle de TUFFALUN



## CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dates de l'enquête : du 18 janvier au 23 février à 12h

Arrêté Saumur Val de Loire N°2020-099 du 20 novembre 2020

Commissaires enquêteurs : Bernard LALOS, président, Annick COLLOT, Vincent LAVENET

Diffusion :

- Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
- Tribunal Administratif de Nantes

# SOMMAIRE

## A - PREAMBULE

## B - ANALYSE et AVIS DETAILLES

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE.....	3
2. MOTIVATION DU PETITIONNAIRE.....	3
3. CHOIX ET RESPECT DE LA PROCÉDURE.....	3
4. ANALYSE DU DOSSIER.....	4
4.1. Forme, construction-compréhension,.....	4
4.2. Fond, opportunité par rapport à l'intérêt général.....	6
5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
Observations et questions issues de la propre analyse du dossier par la commission d'enquête.....	40
6. REACTION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	50
7. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET.....	50
8. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	50
9. AVIS SUR L'ENGAGEMENT DU PÉTITIONNAIRE DANS SON MÉMOIRE EN REPONSE AU PV D'ENQUETE.....	50
10. BILAN GLOBAL.....	51

## C-AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

## **A. PRÉAMBULE**

### **1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**

La présente enquête publique définie par l'arrêté de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire N°2020-099 du 20 novembre 2020 concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de TUFFALUN intégrée à la communauté d'agglomération de Saumur-val-de-Loire dans le département de Maine et Loire.

Cette commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 est constituée des communes historiques suivantes :

- Louerre
- Ambillou-Château
- Noyant-la-Plaine

Elle compte actuellement une population de 1.772 habitants répartie sur une superficie de 20 km<sup>2</sup>.

Cette enquête est conduite concomitamment avec l'enquête sur le PLU de Gennes Val de Loire et le PLUI de Loire-Longué l'ensemble étant porté par l'Agglomération Saumur Val de Loire organisateur des trois enquêtes.

Par décision du 8 octobre 2020 N° E20000132/44, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES a désigné une commission d'enquête constituée :

- d'un Président : Monsieur Bernard LALOS
- de deux membres titulaires : Monsieur Vincent LAVENET chargée d'assurer la présidence de la commission d'enquête en cas d'empêchement de Monsieur Bernard LALOS, et de Madame Annick COLLOT.

En application de l'arrêté précité la consultation du public s'est déroulée durant 36.5 jours consécutifs, du 18 janvier au 23 février à 12h, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées.

### **2. MOTIVATION DU PETITIONNAIRE**

L'élaboration du projet de PLU a été guidé par les ambitions politiques des élus du territoire décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Vue de la communauté d'Agglomération Saumur-Val-de-Loire, le porteur des trois enquêtes, la motivation s'exprime en terme d'une volonté de gouvernance partagée et transversale dans le but d'avoir une vision globale du projet porté par l'intercommunalité et de permettre la mise en œuvre du SCoT. Il s'agit aussi de mettre en valeur et de développer l'axe ligérien; d'optimiser et valoriser les ressources en eau du territoire, d'accueillir les populations et activités par le biais du développement de l'emploi et de l'accompagnement de la stratégie économique.

Le document se veut être en outre conforme aux principes du développement durable en respectant les objectifs fixés dans le code de l'urbanisme : Equilibre, Diversité, Préservation.

## **B. ANALYSE et AVIS DÉTAILLÉS**

Les avis finals sur le projet de PLU de la commune de Tuffalun, synthèse de ces analyses détaillées, sont confortés par la visite de la commission d'enquête effectuée sur le territoire couvert par le PLU et les informations complémentaires recueillies auprès de la Communauté d'Agglomération Saumur-Val-de-Loire.

### **3. CHOIX et RESPECT DE LA PROCÉDURE**

Comme détaillé dans le dossier proposé à l'enquête et rappelé dans le rapport de la commission d'enquête, le projet est soumis principalement:

- au Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R. 151-2 et suivants, L. 103-2, L153-11 et suivants et notamment son article L153-19,

- au Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 à R123-16 relatifs aux enquêtes publiques, l'article R123-9 dudit code relatif à l'organisation de l'enquête.

- à la délibération de la commune de Tuffalun en date du 5 octobre 2020 portant avis sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement qui la concerne spécifiquement aux articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme, attachés à la consultation des personnes publiques associées aux diverses lois répondant aux principes du développement durable, (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement).

- Il doit de plus être compatible avec les documents d'ordre supérieur dont en particulier le SCoT du Grand Saumurois, le SAGE Layon Aubance Louets, le plan départemental de l'habitat du Maine et Loire.

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, permettant d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du document d'urbanisme et les enjeux du territoire identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Toutes les exigences résultant de ces règles de référence ont été respectés en tous point comme le montre l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique c'est ainsi que :

- Les Personnes Publiques Associées (PPA), dont l'autorité environnementale, et autres Personnes publiques consultées, se sont vues notifier les projets avant l'ouverture de l'enquête, elles ont émis des avis joints au dossier soumis à enquête.

- La publicité légale : publication dans la presse de l'avis d'enquête, affichages dans les mairies et au siège du porteur de projet, en divers lieux remarquables du territoire, a été effectuée dans le délai légal de 15 jours avant l'ouverture d'enquête.

- L'annonce de l'enquête sur les sites internet des communes, dans les publications locales ont complété ces dispositions.

- L'enquête s'est déroulée sans incident. Les 7 permanences de la commission d'enquête ont eu lieu aux jours et aux heures prévues par l'arrêté. L'ensemble des dossiers décrivant le projet et des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture des mairies associées et du siège d'enquête au siège de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire. Ainsi, le public a eu toutes possibilités de s'exprimer.

La commission d'enquête a rencontré le pétitionnaire 13 jours après la clôture de l'enquête pour lui remettre son procès verbal d'enquête. Devant l'importance du nombre d'observations recueillies, le délai de 8 jours n'a pu être tenu par la commission d'enquête.

Le pétitionnaire a fait parvenir ses réponses dans un premier temps par internet 15 jours après réception du procès verbal d'enquête et confirmées par courrier postal en date du

#### **Avis de la commission d'enquête :**

Au vu du déroulement de l'enquête, des dispositions prises dans le respect des codes précités et de l'arrêté d'enquête, la procédure attachée au PLU de Tuffalun a été en tous points respectée.

## **4. ANALYSE DU DOSSIER**

### **4.1. Forme, construction-compréhension,**

Ce dossier a été réalisé par le bureau d'études CITADIA.

Les articles R.151-1 et suivants et R.153-13 du code de l'urbanisme définissent la constitution d'un dossier de PLU. Conformément à ces exigences on trouve dans le dossier soumis à enquête :

- Une note de synthèse constituée de sept chapitres qui présentent de manière synthétique le projet de PLU suivant le canevas du développement de l'ensemble des pièces principales du dossier.

- Le rapport de présentation qui permet de dresser un état des lieux à la fois quantitatif et qualitatif du territoire concerné et d'expliquer les choix politiques et réglementaires opérés. Constitué de quatre livrets on y trouve le diagnostic, une présentation de l'état initial de l'environnement, la

justification des choix, une évaluation environnementale, le tout complété de plans et d'un atlas cartographique agricole.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue le document de référence de la politique urbaine du PLU et qui exprime la démarche intégrée et prospective du projet urbain.

- Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), développées dans le respect du PADD. Elles traitent de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements. Une OAP "cadre de vie" et une OAP "grands paysages" font le lien avec les dispositions réglementaire prévues dans les autres pièces du PLU.

- Le Règlement écrit qui détermine les conditions d'utilisation des sols et de l'espace ;

- Les plans de Zonage qui constituent avec ledit règlement l'aboutissement de toute la réflexion développée dans les documents précédents en définissant la délimitation des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

A ces documents principaux s'ajoutent :

- le bilan de la concertation et des annexes telles que les servitudes d'utilité publiques, des plans figurant les zones de droit de préemption urbain, une annexe sanitaire, un dossier sur la ZAC de la Chesnaye avec son étude d'impact environnemental, les nuisances, le régime forestier, et les ZPPA.

- Une dernière annexe est constituée des diverses délibérations ayant conduit à la réalisation du présent projet de PLU et à sa mise à l'enquête publique.

- Les avis de PPA consultés accompagné d'un mémoire en réponse aux réserves ou observations. Il est à noter que l'autorité environnementale, la MRAE, n'a pas émis d'avis qui est donc réputé non défavorable.

Pour conduire l'enquête, le dossier est accompagné :

- des registres d'enquête déposés en mairies de chacune des communes déléguées et au siège de la communauté d'agglomération Saumur-val-de-Loire.

- le registre dématérialisé atteignable par une adresse mail pour recevoir les observations du public.

### **Avis de la commission d'enquête**

Dans sa vision globale du dossier, la commission d'enquête souligne la rigueur de son architecture et considère qu'il répond dans la forme aux obligations réglementaires. Il contient tous les renseignements utiles à l'information du public sur les différents objets de l'enquête et sur les caractéristiques du projet de PLU et ses enjeux.

L'ensemble du dossier est parfaitement structuré tout comme chacun des chapitres où la démarche intellectuelle est toujours la même : rappel des textes de référence, si besoin explications de certains termes ou notions à l'attention d'un lecteur peu averti, puis développement du thème. Quand cela se justifie, une synthèse est très souvent réalisée à laquelle on peut se reporter pour dégager l'essentiel.

Une recherche de clarté dans l'exposé par l'emploi de couleurs dans le texte faisant apparaître les exigences initiales et comment elles ont été traduites dans le projet de PLU est à souligner. L'emploi également de nombreuses illustrations, tableaux récapitulatifs, courbes donnent un côté attractif aux documents.

Toutefois, sans remettre en cause sa complétude et sa qualité, la commission d'enquête estime, que par son volume (près de 1.000 pages), et ses redondances d'un chapitre à l'autre le dossier peut paraître rébarbatif et décourager un public qui s'en tient souvent à des préoccupations très personnelles et immédiates.

La commission d'enquête a par ailleurs regretté lors de sa prise de connaissance du dossier une absence de sommaire récapitulatif de l'ensemble des pièces et annexes le constituant.

## **4.2. Fond, opportunité par rapport à l'intérêt général.**

Sur le fond, la commission d'enquête précise ici, chapitre par chapitre quelques observations.

**Le diagnostic** bénéficie d'un sommaire bien détaillé en tête du document. A noter qu'il manque le 2 au chapitre économie. Chaque chapitre fait référence au SCoT.

La dynamique à la hausse du nombre de logements construits est discutable car les statistiques portent sur des petits nombres. De même la statistique de croissance de la population est mise en défaut par les dernières données de l'Insee qui montrent qu'entre 2013 et 2018 la population a décliné de 1778 à 1761 habitants (éléments communiqués dans la presse en décembre 2020).

Comme exprimé précédemment le souci didactique du dossier est à souligner avec les différents rappels des termes techniques comme par exemple la notion de point mort en matière d'habitat.

Les enjeux concernant l'habitat ne sont pas tous clairement démontrés comme par exemple favoriser la polarité d'Ambillou-Château, ou encadrer les développements le long de la RD 761.

Au § 5.5 semble, enfin, s'être quelque peu égarées des informations sur le gisement foncier de 14 ha du secteur Loire-Longué !

L'annexe "référentiel foncier" est fondamentale pour justifier la réduction de la consommation d'espace, dans la mesure où elle identifie les potentialités de renouvellement du tissu urbain que sont les "dents creuses". Elles se sont traduites souvent par l'identification des Orientations d'Aménagement Programmées avec leurs objectifs de densification.

**L'état initial de l'environnement** est lui aussi présenté de manière très didactique avec le rappel des définitions exemple (ZNIEFF, trame verte et bleue, bocage, ...)

Il y est souligné à juste titre que des études de zonage d'assainissement seraient nécessaires du fait de leur surcharge ou de l'absence de mise à jour de l'état initial. La commune de Noyant-la-Plaine ne dispose pas d'assainissement collectif et peut être source de pollution diffuse du milieu naturel. Louerre n'est pas en mesure d'absorber les effluents supplémentaires prévus au PLU.

Comme bien souvent dans ce type d'exercice l'essentiel se perd parfois dans les détails.

Il y a lieu de souligner que parmi les enjeux environnementaux est exprimée la nécessaire protection des milieux remarquables comme les aménagements dans la roche calcaire ce qui ne se traduit pas clairement dans le règlement graphique et écrit.

Le livret 3 consacré à **la justification des choix** est identique dans sa logique de développement aux documents précédents : chaque chapitre fait état des références et décrit les règles imposées par le code de l'urbanisme. Il s'agit en fait d'une déclinaison rigoureuse du SCoT. Un code couleur est utilisé pour distinguer ce qui s'adresse au zonage et aux OAP. Comme signalé précédemment on y trouve des redondances par exemple 2 fois la même carte sur la préservation des milieux naturels et agricoles.

Ce chapitre préfigure et justifie déjà ce que seront le zonage, les règles écrites et les OAP. C'est déjà presque une écriture du règlement.

Il est à remarquer un encadrement très strict de la construction de nouveaux logements sous la forme d'OAP avec des ratios de densité à respecter. Ce contrôle de l'urbanisation aussi ambitieux est-il réaliste dans la mesure où le porteur du projet ne maîtrise pas bien souvent la propriété foncière des dents creuses en centre bourg ? Le pétitionnaire émet lui-même des doutes. Il n'en demeure pas moins que c'est à ce prix que pourra être maîtrisée la consommation foncière, en construisant "la ville dans la ville" et en optimisant les surfaces théoriquement disponibles à la construction. L'encadrement des zones urbanisables, hors les dents creuses devenues bien souvent OAP, se traduit par la réduction des surfaces des zones urbanisables. Il a été difficile à la commission d'enquête d'en juger la portée, le dossier ne fournissant pas les anciens zonages encore en vigueur. Cette information, même si elle n'est pas réglementaire comme l'a exprimé le porteur de projet à la commission d'enquête, est regrettable et les réactions d'un public nombreux venant manifester son désaccord sur les nouveaux zonages en a été le révélateur.

L'interdiction de rejet des eaux usées dans le réseau pluvial risque de poser problème dans la mesure où il n'existerait pas de réseau séparatif.

Sur la forme on notera quelques libertés avec l'orthographe, des participes passés étant traités à l'infinitif de manière assez récurrente.

Le chapitre consacré au **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, document par essence très politique, commence par une redondance dans le préambule entre le texte et l'article du code de l'urbanisme.

Le critère d'un nombre minimal de 20 habitations pour créer une zone urbanisable est très discutable car il ne tient pas compte de situations parfois très particulières sur le terrain, les troglodytes en particulier.

Les notions de pôle principal et de pôles secondaires y sont développés mais en des termes qui montrent le souci de ménager malgré tout un minimum de développement dans les pôles de proximité que sont Louerre et Noyant-la-Plaine.

Tous les thèmes du développement durable y sont abordés parfois abondamment y compris la production d'énergie renouvelable dont on pourrait comprendre, par les précautions oratoires prises, que ce doit être sans excès. Toutes les techniques évoquées ne paraissent pas toutes très crédibles compte-tenu de la situation géographique du territoire. Il est fait état de la 4G comme un objectif de progrès alors qu'on en est plutôt actuellement à la 5 G.

Le PADD souligne enfin l'insuffisance de l'efficacité actuelle des moyens de traitement des eaux usées pour un développement de l'habitat.

**L'évaluation environnementale** identifie quatre enjeux forts dont trois font référence au réchauffement climatique. Bien qu'il ne soit pas question de sous estimer cette préoccupation majeure, il peut paraître parfois un peu excessif d'appuyer autant l'argumentation des choix qui en découlent sur ce phénomène.

La criticité de l'assainissement eaux usées est une fois de plus mise en évidence pour certaines parties du territoire dont la commune de Louerre. De ce fait la conclusion par laquelle *"le PLU, de manière globale, répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau en veillant à limiter les pollutions diffuses liées à une mauvaise gestion des eaux usées et pluviales"* n'est pas très convaincante.

La démarche détaillée est difficile à appréhender dans sa logique de développement. Pour parvenir à une certaine compréhension, le lecteur est amené à essayer de reconstituer l'arborescence des paragraphes et leur enchaînement logique.

Ce dossier est extrêmement long, il pourrait être simplifié, il apparaît à la commission comme assez inaccessible au public. Les redondances sont permanentes dans les différentes analyses, et les conclusions qui se veulent être des synthèses reprennent presque systématiquement ce qui a déjà été développé dans le corps de la démonstration thème par thème.

Les mêmes idées sont reprises plusieurs fois sous des formes différentes l'exemple de la ressource en eau, de ce point de vue, est significatif.

Les conclusions sur les consommations d'énergie sont un peu alambiquées. Pourquoi les bâtiments commerciaux et tertiaires ne feraient-ils pas eux aussi des efforts en matière de consommation d'énergie ? Les conclusions paraissent peu claires. De longs développements sont nécessaires pour démontrer que les liaisons douces contribuent aux économies d'énergie ...

La justification des choix a fait une large part aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui se révèlent être de très petites dimensions à l'image des bourgs concernés. Il n'est pas indiqué si la commune en maîtrise la propriété foncière. La description se fait en termes généraux, l'implantation des logements n'est pas indiquée, ce qui n'est pas anormal, les voies de communication, par contre, le sont.

**Le Règlement écrit**, document opposable comme les OAP, est établi en cohérence avec la justification des choix présente une particularité en ce sens qu'il intègre un lexique permettant de lever certaines ambiguïté dans l'interprétation des règles.

Dans l'esprit des nouvelles recommandations de présentation il contient un tableau à 2 entrées qui résume d'un seul coup d'œil les compatibilités zonage/activités.

Les implantations des habitations (entre autres) sont illustrées par des schémas. L'ensemble de ces moyens en font un document plus aisé à lire et comprendre.

Il y a lieu de remarquer que le nombre de sous zones est très limité en quantité (13 zones au total). Cela va dans le sens d'une simplification mais sera-ce-suffisant pour traiter les nombreux cas particuliers qui ne manquent pas d'apparaître à l'usage? L'expérience le montrera.

En zone A et N il est fait appel aux STECAL pour tenir compte de certaines particularités dont les implantations d'activités artisanales préexistantes et pour lesquelles les possibilités d'extension seront très limitées.

**Le règlement graphique** ou plans de zonage, ont la particularité de distinguer les zones A et N par des couleurs ce qui en facilite la lecture. Par contre il manque très nettement d'indications sur les lieux. Les noms des trois communes constituant la commune nouvelle Tuffalun ne sont même pas tous indiqués et de plus en caractère trop petit, tout comme la totalité des lieux dits et les noms des voies de communication. Il est difficile de se repérer sur les plans papier tout comme de choisir le plan recherché, la carte indiquant la position par rapport à l'ensemble de la commune étant lui aussi muet. Le minimum aurait été d'indiquer ici la situation et les noms des trois communes de Tuffalun. Quant au repérage des plans dans le dossier numérique, le titre de plan ne donne aucune indication sur le secteur concerné ce qui conduit à l'impossibilité de trouver rapidement le plan correspondant au bourg recherché.

**Les avis des PPA** sont rassemblés dans un mémoire en réponse qui apporte précisément des informations sur les suites que la commune a l'intention de donner aux réserves ou recommandations. Pour une bonne part le porteur du projet s'est engagé à y donner une suite favorable à l'issue de l'enquête ce qui fait que le public ne disposait pas d'un dossier au plus près de son état final. Certains refus de prise en compte de certaines observations ou réserves ne sont pas toujours clairement compréhensibles dans leurs argumentations.

Comme cela arrive parfois des observations entre organismes peuvent apparaître contradictoires, exemple : le CRPF est bien évidemment en faveur du développement des espaces forestiers alors que l'INAO émet le souhait de défrichement des Espaces Boisés Classés en secteur Av en faveur donc de la vigne.

L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis, sa position est donc réputée sans opposition.

La DDT a émis des réserves dont deux d'entre elles n'ont pas reçu satisfaction : aire de passage pour les gens du voyage et investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future.

La commune de Tuffalun elle-même a fait part de sa préoccupation sur le thème des zones humides.

Le conseil départemental s'est vu refuser, à juste titre semble-t-il à la commission d'enquête, d'imposer les huisseries en PVC même en dehors des zones de protection patrimoniale.

### **Annexes.**

Elles ne sont pas jointes au dossier papier mis à la disposition du public mais peuvent être consultées sur site au moyen d'une clé USB ou en se rendant sur le site internet.

A noter des plans spécifiques pour indiquer les zones soumises a priori au **droit de préemption**. Il s'agit en fait uniquement des zones urbaines des trois bourgs.

Les plans de **zonage d'assainissement** sont assez peu explicites (muets) et apparemment incomplets à moins qu'ils soient le reflet d'une situation. Le schéma directeur d'Ambillou-Château est

à mettre à jour, à Louerre le fonctionnement de la station d'épuration n'est pas satisfaisant et Noyant-La-Plaine ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

L'étude d'impact de la ZAC de la Chesnaye remonte au 10 juillet 2006 et est jointe au dossier. Trois tranches y sont prévues dont la dernière de 4,7 ha.

### **Avis global de la commission d'enquête**

Dans sa vision globale, la commission d'enquête souligne la rigueur dans l'architecture du dossier d'enquête et considère qu'il répond dans la forme aux obligations réglementaires. Il contient tous les renseignements utiles à l'information du public sur les différents objets de l'enquête et sur les caractéristiques du projet de PLU et ses enjeux. Un sommaire de l'ensemble des documents et annexes aurait été apprécié.

Elle constate cependant des redondances entre diagnostic, état initial, choix retenus au niveau des enjeux du PADD. Sans remettre en cause la complétude et la qualité du dossier, et tout en reconnaissant l'effort consenti pour expliquer clairement certains termes ou concepts (lexique), la commission d'enquête estime, que par son volume, il se montre difficilement accessible et peut rebuter un public peu averti. La démarche intellectuelle qui a conduit aux compromis et choix politiques effectués est parfois difficile à suivre du fait de la densité des explications.

Les plans de zonage à des échelles différentes se sont révélés difficilement exploitables pour retrouver rapidement un lieu précis du fait :

- de la mauvaise lisibilité de certains détails planimétriques, tels les axes routiers, les noms des rues et routes ce qui ne permet pas au public de se repérer aisément,
- des noms des bourgs et lieux-dits sur les documents graphiques en trop petit caractères voire inexistantes.
- le secteur troglodytique n'est quasiment pas décrit dans ses cavités sous terraines.

Sur le **fond**, le dossier apparaît comme le fruit d'une longue réflexion, et de recherche, très probablement, de compromis non seulement au niveau des trois communes historiques concernées mais aussi au niveau de la communauté d'agglomération Saumur Val-de-Loire qui a montré son souci d'une cohérence à l'échelle de ce territoire. La méthodologie utilisée pour établir les objectifs des principaux thèmes abordés dans le PADD s'appuyant sur les enjeux définis dans le diagnostic, sur les données SCoT, auxquels s'ajoute les analyses des équilibres entre les trois communes et à l'échelle du Grand Saumurois apparaît à la fois efficace et logique.

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique atteste ainsi de son opportunité par rapport à l'intérêt général par les orientations décidées en matière d'aménagement et d'équipement telles que :

- Le choix d'un mode de développement fondé sur la multipolarité (un pôle principal, deux pôles secondaires).
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- L'utilisation économe du foncier (densités de logement, OAP calquées majoritairement sur les dents creuses). De ce point de vue un véritable effort d'économie de consommation foncière par rapport au passé est à souligner. C'est certainement un élément majeur de ce nouveau PLU dans la droite ligne de la loi ALLUR. Une attention toute particulière devra cependant être observée sur l'opportunité de lancement d'opérations d'aménagement de logements car les hypothèses prises en matière d'accroissement de la population paraissent optimiste si on se réfère aux dernières données statistiques de 2018.
- Le maintien de l'identité paysagère et patrimoniale
- La confirmation du rôle de l'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante du territoire.
- La préservation des espaces naturels remarquables et des espaces ordinaires (mise en place d'une OAP "grands paysages" et d'une autre "cadre de vie").
- La gestion économe des ressources naturelles.

- La limitation de l'exposition des populations aux nuisances et aux risques au demeurant peu critiques sur le territoire.
- L'amélioration des performances énergétiques du territoire (promotion des énergies renouvelables).
- Les orientations particulières relatives à l'habitat, aux transports et aux déplacements, à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs.

Ce plan de travail pour les 10 à 15 ans à venir sera évalué régulièrement à l'aide des 14 indicateurs définis dans les différents domaines de manière à atteindre les objectifs fixés. C'est aussi un gage de la volonté de mener à bien ce Plan Local d'Urbanisme dans le respect des engagements.

Ce projet, sans même parler des évolutions à lui faire subir suite à la consultation du public, aura à évoluer assez sensiblement ne serait que pour prendre en compte les observations des PPA pour lesquelles la commune s'est engagée à les satisfaire pour la plus grande partie et les engagements pris lors de la concertation préalable du public dont il n'est pas totalement avéré qu'ils aient bien été respectés : *"En guise de bilan de la concertation la commune de Tuffalun considère que l'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document. Le projet de PLU a ainsi tenu compte de la parole des habitants."* n'est pas apparu comme faisant l'unanimité de la part du public s'étant manifesté en cours d'enquête, la question de la restauration des habitations troglodytes en est un exemple.

## 5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Préambule

Recueillies dans les registres d'enquête et résumées dans le rapport d'enquête, les nombreuses observations du public ont été classées par thèmes figurant dans le tableau récapitulatif ci-dessous. Elles ont fait l'objet d'une analyse de la part de la commission d'enquête et ont conduit à questionner le porteur du projet au travers du procès-verbal d'enquête, en annexe au rapport d'enquête.

Le détail des observations est développé dans le rapport d'enquête avec les noms de leurs auteurs.

Les avis formulés ici par la commission d'enquête prennent en compte à la fois l'analyse de la teneur même des observations du public, les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse.

Le public a été motivé le plus souvent par des préoccupations très personnelles concernant ses propriétés. Les observations jugées par la commission d'enquête comme devant appeler des réponses dans le cadre de cette enquête, ont été regroupées par thèmes et sont exposées dans le tableau ci-dessous. Ces thèmes recourent sensiblement le classement par mots clés effectué sur le registre dématérialisé. Un numéro d'ordre est attribué dans ce tableau à chacune des observations. Pour plus de détail, vous trouverez en annexe 1 un extrait du rapport d'enquête, synthèse des interventions du public avec un codage expliqué en tête de cette annexe, ainsi que des plans de détail en annexe 2 illustrant certaines observations. Ces illustrations correspondent aux observations marquées d'une \* dans l'annexe 1 à la suite du nom de l'intervenant. Pour encore plus de détails vous pouvez également avoir recours au registre dématérialisé qui donne accès aux pièces jointes et aux courriers du public.

### Codage :

TAM correspond à Ambillou-Château

TLO correspond à Louerre

TNO correspond à Noyant-la-Plaine

WEB correspond à une observation faite sur le seul registre dématérialisé.

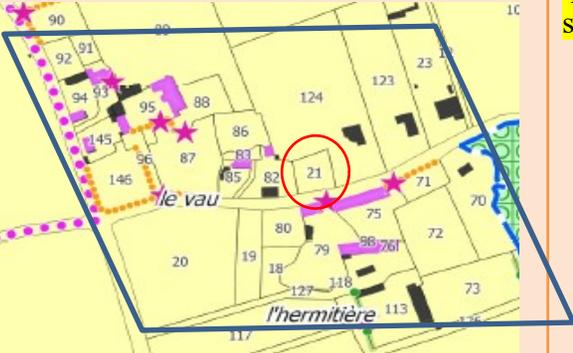
Le chiffre qui suit est le N° d'ordre donné dans le rapport d'enquête.

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		<b>Le changement de zonage pour constructibilité</b>		
1	TAM1, TAM14	La parcelle B 2012 à Ambillou-Château se trouve dans l'OAP N°7. Sa vente se trouve donc bloquée momentanément, un acheteur s'est même désisté. Se trouvant en extrémité et accessible par la rue de la Bénardière côté cul de sac de l'OAP, n'est-il pas possible de détacher cette parcelle de l'OAP tout en imposant cependant certaines règles à cette parcelle B2012 pour rester conforme aux exigences de l'OAP (densité, respect des autres exigences) ?	Les élus souhaitent répondre favorablement à cette demande en classant la partie haute de la parcelle en zone UB (environ 600 m <sup>2</sup> ), puis en conservant une partie sud en 2AUh pour réaliser une voirie de desserte du secteur OAP. L'OAP sera modifiée en ce sens.	C'est en effet une solution plus acceptable pour le propriétaire de cette parcelle. Cependant la commission ne voit pas bien l'intérêt de créer une desserte dans cette parcelle puisque l'accès peut se faire depuis le rue de la Bénardière. Qu'une partie de cette parcelle soit en 2AUh peut être envisagé pour faire en sorte que l'ensemble de cette parcelle supporte en final deux habitations respectant ainsi la densité prévue dans cette zone.
2	TAM2, TAM20	Est-il envisageable de reconsidérer la constructibilité des parcelles YN91 et YN95 de 1300m <sup>2</sup> anciennement constructibles, cette dernière se trouvant difficilement cultivable du fait de son enclavement? Elle est accessible par la rue des Mazières.	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	Avis conforme

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
3	TAM3	Il est demandé que la parcelle 325 soit constructible alors qu'elle se trouve dans le nouveau PLU en zone agricole. Quelle est votre appréciation ?	Cette parcelle n'est pas urbanisée et représente une superficie importante. D'autant que sa desserte ne paraît pas évidente.	Avis conforme
4	TAM4, TAM10	Il est demandé que la parcelle 1076 soit en zone constructible. Quelle est votre appréciation ?	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres).	La construction dans ce secteur est en effet assez diffuse et s'apparente à du mitage que la politique d'urbanisme veut combattre.
5	TAM6	Il est demandé que les parcelles D381 à 385 soient constructibles comme situées dans le hameau de Grésillé, en continuité des zones construites de part et d'autre. Ces terrains étaient classés UB dans l'ancien PLU. Quelle est votre appréciation ?	Les parcelles 384 et 385 et une partie de la 383 (environ un tiers) seront positionnées en zone UH pour prendre en compte le bâtiment déjà existant sur la parcelle 382.	Avis conforme
6	TNO2	Il est demandé que la parcelle ZH 143 à Noyant-la-Plaine soit classée en zone constructible comme pouvant apparaître comme une dent creuse au sein d'autres constructions. Quelle est votre appréciation ?	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	Cette parcelle de dimensions réduite ne répond pas en effet au critère des 20 habitations et est située en bordure de la zone agricole ouverte. L'habitation existante ne peut profiter que des possibilités d'extension offertes par le règlement écrit du PLU.
7	TAM4	Possibilité de rendre la parcelle 1076 constructible comme	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme	Vu déjà en 4, avis conforme

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		entourée de maisons et que les réseaux VRD existent ?	une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	
8	TAM6	Possibilité d'urbanisation des parcelles 381 à 385, dents creuses dans le hameau de Grésillé Sourches en continuité des constructions existantes ?	Les parcelles 384 et 385 et une partie de la 383 (environ un tiers) seront positionnées en zone UH pour prendre en compte le bâtiment déjà existant sur la parcelle 382.	Vu en 5, avis conforme
9	TNO2	Constructibilité de la parcelle 143 à Noyant-la-Plaine ?	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	Vu en 6. Avis conforme
10	TLO3	Possibilité de construction de la parcelle 21 à Louerre?	Le hameau du Vau ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres), de ce fait les parcelles 21, situées en extension de ce hameau ne peut être classée constructible	Cette parcelle 21 se trouve enclavée dans le hameau de Vau et de l'Hermitière où l'on dénombre sur le plan plus de 20 constructions dont une bonne part appartenant au patrimoine à protéger. La commission d'enquête considérant que ce hameau pourrait être identifié comme une zone construite et donc constructible dans sa partie interne, émet donc une réserve sur la position prise par le porteur du projet. Un contour au plus près des habitations pourrait



N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				<p>être défini au sein du cadre (voir ci-contre) et ne concernerait que quelques parcelles supplémentaires.</p>
11	TLO6	<p>Il est demandé que les parcelles ci après soient situées en Zone A plutôt que AZ1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Pinçonnières parcelles ZT 18, 19, 20</li> <li>- La Prée ZT 06</li> <li>- Fajet ZT 21</li> <li>- Le Vau ZT 19</li> </ul> <p>Voudriez-vous préciser les raisons du zonage choisi?</p>	<p>Le zonage a évolué par rapport au PLU, il s'agissait d'une zone Np. Le projet de PLU classe ce secteur en AZ1 pour répondre à un enjeu de préservation des paysages autour du bourg de Louerre, en interdisant les constructions agricoles. Ces parcelles ne semblent pas occupées par des bâtiments ce qui aurait pu constituer une justification d'un classement en zone agricole. Le zonage AZ1 sera de ce fait maintenu.</p>	<p>Avis conforme. S'il 'avérait que des bâtiments agricole ne figurent pas sur les plans la commission d'enquête préconise d'introduire des zones A partielles comme cela est pratiqué dans certains lieux.</p>
12	TLO 15	<p>Il est souhaité que sur la parcelle</p>	<p>Le hameau de la Roche ne peut être</p>	<p>Avis conforme</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
	TLO 17	14 les Buttes en zone A qui touche la parcelle 180 soit prévue une bande de terrain constructible qui aurait 2 accès l'un par la voirie communale 8 et l'autre par la voie communale 76. (rapprochement familial). Quelle est votre position sur cette demande?	considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres), de ce fait la parcelle YA14, située en extension de ce hameau ne peut être classée constructible.	
13	TAM10	Possibilité d'urbanisation de cette parcelle 1076 anciennement en UBha dont le permis de construire avait été refusé la parcelle étant trop petite en particulier pour l'assainissement? Elle est desservie en eau et électricité.	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	Ce secteur est représentatif d'un habitat relativement dispersé. La volonté de la commune est de stopper ce type d'urbanisation pour se concentrer sur les véritables dents creuses au sein des bourgs. Cette parcelle appartient aussi à une continuité agricole. Avis conforme
14	TAM11	Constructibilité parcelle 31 à Ambillou?	Cette parcelle se situe en extension du bourg de Noyant et ne dispose pas de constructions actuellement, elle ne répond pas à la définition de la zone urbaine telle que définie par le code de l'urbanisme.	Avis conforme
15	TLO7bis	Pourquoi la parcelle ZS21 apparaissant comme une dent creuse n'est-elle pas constructible?	Le hameau du Vau ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres), de ce fait la parcelle 21, située en extension de ce hameau ne peut être	Même observation que TLO3. Voir réserve de la commission d'enquête.

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			classée constructible.	
16	TAM18	Parcelle D 1916 de 2.000m <sup>2</sup> à Sourches constructible à Ambillou devenue inconstructible dans le nouveau PLU. Maintenez-vous cette position et pourquoi?	Cette parcelle est située en extension d'un village identifié en zone U. Le projet de PLU ainsi que le code de l'urbanisme ne permet plus d'étendre l'urbanisation des villages. Il est nécessaire de privilégier un développement en extension des centralités (bourg).	Avis conforme
17	TAM19	Les parcelles concernées 1917 et 1918 à Ambillou sont en zone A dans le nouveau PLU. Quelle était leur situation dans l'ancien PLU? Et pourquoi ne pas les maintenir en zone constructible.	Ces parcelles étaient en zone U dans le précédent PLU. Néanmoins, elles sont situées en extension d'un village identifié en zone U. Le projet de PLU ainsi que le code de l'urbanisme ne permet plus d'étendre l'urbanisation des villages. Il est nécessaire de privilégier un développement en extension des centralités (bourg).	Avis conforme
18	TAM19	Pensez-vous qu'il soit possible de corriger légèrement le périmètre de la parcelle 1881 pour que sa totalité soit située en zone UH et l'élargir aussi à la bande de 8 mètres demandée sur la parcelle 450 ?	Sur les plans arrêtés du PLU, toute la parcelle 1881 est située en zone U. Il ne sera pas possible d'étendre au-delà la zone U, afin de ne pas créer d'inégalité dans le découpage de la zone U.	Si toute la parcelle 1881 est bien effectivement en zone Uh : avis conforme
19	TAM22	Constructibilité de la parcelle 1916 à Ambillou / Sourches ?	Cette parcelle est située en extension d'un village identifié en zone U. Le projet de PLU ainsi que le code de l'urbanisme ne	Avis conforme

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			permet plus d'étendre l'urbanisation des villages. Il est nécessaire de privilégier un développement en extension des centralités (bourg).	
20	TAM25	Possibilité de réintégrer les parcelles 408 et 409 en zone UH?	Ces parcelles sont déconnectées d'un village identifié en zone U. Le projet de PLU ainsi que le code de l'urbanisme ne permet plus d'étendre l'urbanisation des villages. Il est nécessaire de privilégier un développement en extension des centralités (bourg).	Avis conforme
21	TAM29	Possibilité de passer en zone constructible la parcelle 102 à Treillebois?	Le hameau de Treillebois ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres), de ce fait la parcelle 102, située en extension de ce hameau ne peut être classée constructible.	Avis conforme
22	TNO15	Parcelle 18 viabilisée avec l'accord de l'ancienne municipalité est passée en zone A, possibilité de repasser en zone constructible?	La parcelle ZI 18 se situe en extension du bourg de Noyant-la-Plaine, le long de la voie de la Fontaine. Elle ne peut être considérée comme une zone urbaine les terrains étant non construits actuellement.	Selon les déclarations du propriétaire cette parcelle a été viabilisée avec l'encouragement et une convention de la commune. Les travaux auraient été effectués par la commune qui se serait ensuite fait rembourser. Dans ces conditions si la situation est bien celle décrite, la commission d'enquête considère que cette parcelle devrait rester

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				urbanisable U ou 2AU en continuité de celles existantes et émet donc une réserve sur la position du porteur de projet. Une autre possibilité pourrait être que la commune procède à l'indemnisation du propriétaire des travaux qu'il a engagés.
23	TNO16	Parcelles 34,35,36 viabilisée avec l'accord de l'ancienne municipalité est passée en zone A, possibilité de repasser en zone constructible?	Ces parcelles se situent en extension du bourg de Noyant-la-Plaine, en sortie sud-ouest le long d'une voie. Elles ne peuvent être considérées comme une zone urbaine les terrains étant non construits actuellement.	Selon les déclarations du propriétaire ces parcelles ont été viabilisées avec l'encouragement et une convention de la commune. Les travaux auraient été effectués par la commune qui se serait ensuite fait rembourser. Dans ces conditions si la situation est bien celle décrite, la commission d'enquête considère que cette parcelle devrait rester urbanisable U ou 2AU en continuité de celles existantes et émet donc une réserve sur la position du porteur de projet. Une autre possibilité pourrait être que la commune procède à l'indemnisation du propriétaire des travaux qu'il a engagés.
24	TAM 21	Constructibilité des parcelles ZH 33 et 49	Les parcelles se situent en extension du bourg d'Ambillou-Château. Elles ne	Avis conforme

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			peuvent être considérées comme une zone urbaine les terrains étant non construits actuellement.	
<p><b>Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.</b></p> <p>Dans son ensemble la commission d'enquête porte un avis conforme à la réponse faite par le porteur de projet. Sur la vingtaine de cas étudiés, quinze ne donnent pas satisfaction aux requérants qui demandaient la réintégration en zone constructible de leurs parcelles. Les justifications apportées par le porteur de projet semblent légitimes du fait de cette volonté de limiter l'emprise sur les terres agricoles ou naturelles et comme se situant en extension des zones urbaines. Deux reçoivent satisfaction l'une comme un aménagement d'une OAP et l'autre comme le comblement d'une réelle dent creuse. Par contre la commission d'enquête émet des réserves l'une sur les hameaux de Vau et de l'Hermitière qui devraient être considérés comme une zone construite répondant aux critères que s'est fixée Saumur Val de Loire et l'autre sur l'exclusion de la zone urbaine de parcelles viabilisées avec l'implication de la commune de Noyant-la-Plaine qui se doit d'assumer ses positions passées des incidences financières non négligeables étant en jeu.</p>				
<b>Changement de zonage pour activité</b>				
25	TLO2	Transformation d'un ancien hangar agricole en atelier de charpente sur la parcelle 181 ZX 147. Est-ce possible ? Si non est-il possible de créer une particularité au zonage?	Il sera nécessaire de démontrer le caractère patrimonial ou la qualité architecturale de ce bâtiment pour permettre son identification comme bâtiment pouvant changer de destination. Il est à noter également que le bâtiment est localisé à proximité directe d'un bâtiment agricole, ce qui ne semble pas permettre l'identification comme changement de destination (cf critères de la CDPENAF).	La commission d'enquête ne peut aller contre les règles écrites cependant elle encourage le porteur de projet à faciliter l'implantation de cette activité artisanale en redonnant vie à ce bâtiment agricole et en autorisant sa réhabilitation par tout moyen légal possible. Il n'est pas étonnant par ailleurs que ce hangar agricole se trouve à proximité directe d'un bâtiment

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				agricole! Ne pourrait-il être envisagé la création d'un STECAL?
26	TLO12	Possibilité de classer cette parcelle 34 comme susceptible de devenir zone ZC Carrière ?	Ces parcelles ne sont pas prévues dans l'arrêté préfectoral d'exploitation de carrière, elles resteront en zone Az1.	Dont acte
27	TLO8	Possibilité de passage des parcelles 41 et 42 en zone NC ?	Ces parcelles ne sont pas prévues dans l'arrêté préfectoral d'exploitation de carrière, elles resteront en zone Az1.	Dont acte
28	TAM15	Un agriculteur souhaite implanter un bâtiment agricole pour du matériel et créer une pépinière dans une zone classée N (ancienne station d'épuration d'Ambillou) constituée des parcelles 407, 370, 371, 373, 374 situées à proximité immédiate de son habitation située en zone U. Il demande la possibilité de changement de zonage de N en A?	Ces parcelles seront positionnées en zone A comme demandé également dans l'avis de la commune.	Dont acte. Avis favorable également de la commission d'enquête.
29	TLO18	Possibilité d'urbanisation des parcelles 31b et 32 suite au tracé de la déviation ? La parcelle 33 apparaît comme une anomalie de tracé de l'enveloppe urbaine.	Cette parcelle est déconnectée du tissu urbain existant et constitue de l'étalement urbain, au-delà de la déviation du bourg de Louerre. Une extension au-delà de la déviation, si elle devait se faire un jour ne pourra se faire sur une seule parcelle, mais dans le cadre d'une opération	Avis conforme, cependant la commission d'enquête s'interroge sur l'exception qui a été faite de la parcelle 33 qui se présente comme une entorse à la règle que s'est fixée le porteur de projet. Y a-t-il une raison

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			d'aménagement de plus grande envergure. Les élus n'ont pas fait ce choix dans le cadre du PLU.	particulière hors un intérêt particulier?
30	Web42TL O	Opposition à l'urbanisation des parcelles 208, 2, 3 pour préserver un "mini circuit routier". De quoi s'agit-il? Votre position? Y a-t-il réellement urbanisation de prévue à cet endroit?	La parcelle 208 sera retirée du périmètre OAP, l'urbanisation n'est plus envisagée sur cette parcelle.	Dont acte.

### Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public

Ce thème regroupe des cas très particuliers. La commission d'enquête prend des positions parfois contraires à SVL allant dans le sens d'une facilitation de l'implantation d'activité artisanale (charpentier) et avec un souci d'équité (cf observation sur une parcelle urbanisée incontestablement en dehors du périmètre).

Les troglodytes				
31	TLO10, TLO16, TLO18, WEB 47TLO	Parcelles troglodytes 132 en zone A. Rien n'est prévu pour caractériser les troglodytes qui ne sont pas d'anciennes habitations à vocation agricole. Quelles sont les possibilités pour réhabiliter ces curiosités qui présentent un intérêt touristique et économique. Cas particulier des troglodytes pour lesquelles il n'y pas de possibilité d'activité agricole ? N'y a-t-il pas ici un vide juridique, cadastral, réglementaire? Demande pour	La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple). Afin de favoriser leur extension des dispositions seront prévues pour augmenter la surface de plancher des troglodytes à destination d'habitat (30% comme pour les habitations en zone A et N). Pour offrir plus de possibilités de	Ces dispositions reçoivent l'assentiment de la commission d'enquête toutes précautions devant être prises par ailleurs pour garantir la sécurité des habitants et les prémunir contre les risques d'effondrement. Cette disposition ne doit pas pouvoir s'adresser qu'aux agriculteurs. Les restrictions concernant l'artisanat, et les commerces ouverts vers le tourisme ne

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		valoriser pour le tourisme d'anciennes caves et carrières.	changement destination, les destinations envisagées seront toutes autorisées à l'exception des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	semblent pas appropriées à la commission d'enquête tout comme celles concernant les activités de service, certaines pouvant être admises. <b>La commission d'enquête émet une réserve sur ce point.</b> La commission d'enquête considère qu'un règlement plus précis doit être établi en concertation avec les métiers de l'artisanat de l'architecture et du tourisme. Il devrait en outre être tenu compte du fait que certaines zones encore dites "agricoles" au-dessus de cavités d'origine humaine ne sont plus à proprement parler utilisables comme telles du fait des risques d'effondrement sous le poids des engins agricoles. Un statut particulier entre zone A, N et U, doit être recherché pour ce secteur particulier des troglodytes..
32	TAM29	Quel usage est-il possible de la cave sur la parcelle 72 en zone A d'une ancienne carrière? Possibilité de changement de zonage?	La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par	Ces dispositions vont dans le sens de la sauvegarde de ces curiosités locales mais comme il a été dit précédemment, se

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			exemple). Le hameau de Treillebois ne répondant pas aux critères pour une identification en zone U, l'identification en changement de destination permettrait de réhabiliter les caves en zone A et N.	doivent d'être précisées.
33	WEB54 TAM	<p>L'intervention soulève plusieurs questions dans le secteur troglodytique de Sauné à Ambillou.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La frontière entre la zone A et la zone N ne semble pas suivre comme habituellement le contour des parcelles. Cela peut nuire aux possibilités d'extension de l'habitation existante car il doit être tenu compte de la topographie particulière des lieux.</li> <li>- La contrainte d'extension +30% ou 30m<sup>2</sup> est jugée trop contraignante dans le cas de ces troglodytes. Il existe une distorsion par rapport aux autorisations de piscines de 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Appliquer aux troglodytes les règles liées aux zones A c'est méconnaître leur situation particulière et les possibilités de conservation et de restauration de</li> </ul>	<p>La limite d'une zone n'empêche en rien de faire des extensions sur une zone différente de la zone où se trouve la construction d'origine.</p> <p>Les possibilités d'extension en zone agricole ne peuvent être augmentées. Ces dispositions sont appliquées sur l'ensemble de l'Agglomération Saumur Val de Loire. Une augmentation de ces possibilités serait incompatible avec les dispositions du code de l'urbanisme qui demandent que ces possibilités soient limitées (la jurisprudence fixe cette limite à 30%).</p> <p>La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple).</p>	<p>Cette Observation rejoint l'appréciation qui a été faite précédemment par la commission d'enquête comme quoi il devrait être tenu compte du fait que certaines zones dites agricoles au-dessus de cavités d'origine humaine ne sont plus à proprement parler utilisables comme telles du fait des risques d'effondrement sous le poids des engins agricoles. Un statut particulier entre zone agricole ou N et zone urbanisable en sous terrain, dans l'idéal, devrait être trouvé dans ces secteurs.</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		ce patrimoine.		
<p><b>Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.</b>                      La question du cas particulier des troglodytes est un élément majeur du territoire de Tuffalun. Visiblement cette question a été négligée dans le présent projet de PLU. Comme le montre une observation très bien argumentée, des contradictions existent entre les intentions affichées dans le PADD et la mise en pratique dans le règlement qu'il soit graphique ou écrit. La commission d'enquête émet des réserves sur cette question invitant le porteur du projet à trouver des solutions réglementaires pour sauvegarder ces sites remarquables et par l'implantation possible d'activités les valoriser. Dans un esprit de préservation contre l'urbanisation des zones naturelles et agricoles, les installations sous-terraines ne sont-elles pas une opportunité à saisir?</p>				
		<b>Rectification de zonage carrière</b>		
34	TNO1; TLO1; TNO17	L'entreprise JUSTEAU conteste les zonages de ses carrières à Noyant-la-Plaine et à Louerre. L'observation 83 du registre dématérialisé constitue le mémoire de la SARL JUSTEAU Frères axé plus spécialement sur le site du Moulin Tessier à Noyant-la-Plaine. Il fait état, d'une part, d'une erreur de zonage dans le règlement graphique et, d'autre part, du besoin de faire apparaître dans le règlement écrit et graphique des dispositions particulières en zone A permettant d'avoir une vision à long terme des possibilités	<p>Il est important de reprendre strictement les limites de la carrière telles que définies dans l'arrêté préfectoral d'exploitation.</p> <p>Le développement de carrière ne pourra être permis en zone A, cela irait à l'encontre des orientations du PADD, la zone A étant dédiée au développement de l'agriculture.</p> <p>Le passage par des déclarations de projet est privilégié par les services de la préfecture. Cette procédure pourra être enclenchée en parallèle de l'instruction du dossier par la préfecture, afin de ne</p>	<p>La commission d'enquête constate que le porteur de projet n'a pas répondu à l'ensemble des questions posées par l'entreprise Justeau en particulier sur les erreurs de zonages qui, selon elle, apparaissent dans le projet de PLU. (voir plans page 5 du mémoire de l'entreprise Justeau. En l'absence de réponse claire du porteur de projet sur ce point, la commission d'enquête émet une réserve sur le périmètre de la carrière actuelle tel que défini. Il ne serait pas à jour ne prenant pas en compte en particulier le</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		d'exploitation de la carrière. Il vous est demandé de répondre point par point aux demandes résumées par l'entreprise figurant en pages 15 et 16 de leur mémoire.	pas engendrer de désagrément pour l'entreprise dans la poursuite de son activité.	<p>comblement d'anciennes zones de carrière en vue de leur restitution à l'agriculture.</p> <p>Pour ce qui concerne les possibilités d'extension des carrières, d'une manière générale, on peut comprendre que les entreprises aient besoin d'une vue à suffisamment long terme. Il doit aussi être possible de comprendre que les carrières n'ont d'existence que par la nature du sous sol, qu'elle soit en zone <b>agricole ou naturelle</b> et que par la force des chose, leur emprise a toujours lieu sur ces zones. Sensibles aux arguments développés par l'entreprise, la commission d'enquête considère qu'auraient ainsi pu être envisagées, dès l'établissement de ce PLU, les possibilités d'extension. En tout état de cause, elles n'obèreraient pas l'avenir puisque le moment venu la carrière sera soumise à autorisation d'exploitation au terme de tout le processus lié aux ICPE. Par ailleurs, la commission d'enquête émet une</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				<p>extrême réserve sur l'argument par lequel "Le développement de carrière ne pourra être permis en zone A, cela irait à l'encontre des orientations du PADD, la zone A étant dédiée au développement de l'agriculture.", et ce d'autant plus que le PADD invoqué encourage au contraire l'activité d'extraction et les projets d'extension des dites carrières. Cette phrase laisserait entendre qu'il n'y aura pas de possibilité d'extension dans les zones A définie au présent projet ce qui n'est pas acceptable.</p>
35	TLO4, TNO17	<p>Zonage des calcaires d'Ambillou à Louerre. Quelles sont les possibilités d'étendre la zone NC pour une vision à plus long terme de l'entreprise? Il vous est demandé de répondre point par point aux demandes résumées par l'entreprise figurant en pages 12 et 13 du mémoire.</p> <p>La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est-elle vraiment la meilleure pour traiter cette</p>	<p>Il est important de reprendre strictement les limites de la carrière telles que définies dans l'arrêté préfectoral d'exploitation.</p> <p>Le passage par des déclarations de projet est recommandée par les services de la préfecture, (cf observation précédente).</p>	<p>Cf appréciation précédente de la commission d'enquête sur l'actualisation du périmètre actuel effectif et sur la possibilité d'extension en zone A.</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		question d'extension des carrières compte-tenu de leur classement en ICPE?		
<p><b>Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.</b>                      La question des carrières est un élément important sur le territoire de Tuffalun. La commission d'enquête considère que leur pérennité doit être préservée et des dispositions raisonnables apportées aux exploitants du fait des procédures extrêmement longues liées à notre Administration française. De ce fait une visibilité à moyen et long terme est nécessaire aux entreprises. C'est la raison pour laquelle la commission d'enquête émet des réserves sur la position de SVL. L'une concerne la mise à jour d'un zonage qui ne prend pas en compte apparemment tous les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation (indice de lourdeur évoquée plus haut) et qui surtout touche l'impossibilité exprimée par le porteur de projet d'extension des carrières en zone agricole.</p>				
<p><b>L'urbanisation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p>				
36	TNO4; TNO8	Faisceau de géothermie sur l'OAP n°1. Comment comptez-vous lever cette incompatibilité?	La parcelle sera retirée de l'OAP, ce qui entraîne également le retrait de la parcelle 204 et d'une partie de la 206, qui ne peuvent être aménagées sans le maintien de la 206 dans l'OAP (voir configuration des parcelles).	Dont acte
37	TNO5	Cheminement de la liaison douce à très grande proximité d'une habitation parcelle 224 et qui coupe en deux une propriété. Quel aménagement peut être proposé?	La mention de cette liaison sera faite uniquement par écrit dans l'OAP et non spatialisée comme c'est le cas dans l'OAP présentée à l'arrêt.	Si cela signifie que le tracé actuel n'est qu'indicatif et qu'il sera reconsidéré pour tenir compte de la réalité du terrain, la commission d'enquête s'en remet

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				à cette proposition.
38	TAM13	L'OAP n°7 prise sur des terres agricoles est contestée. Quelle en est sa justification?	La zone 2AUh sera éventuellement à urbaniser sur le long terme, une fois les autres zones 1AUh urbanisées. Il est toujours possible de construire sur des terres agricoles, mais il est recommandé de limiter au maximum la prise de terres agricoles, dans le cadre du PLU Tuffalun, les surfaces à urbaniser ont été largement réduites par rapport aux périodes passées.	Avis conforme
39	TNO6, TNO12	Interrogation sur l'urbanisation de l'OAP n°1 Bas Bourg 2. Comment va-t-elle être gérée ? Est-il possible d'entreprendre le bornage de la parcelle 1263?	La parcelle sera retirée néanmoins une bande de 10 mètres sera conservée dans l'OAP pour permettre la création d'une voie de desserte du reste de l'OAP et d'une bande tampon paysagère avec l'exploitation agricole voisine.	Le propriétaire de la parcelle 1263 va donc être en mesure de construire sur la parcelle. Avis conforme.
40	TNO9	Contre proposition d'organisation de l'OAP n°2. Quelle analyse en faites-vous? Avez-vous intégré la présence d'une ligne à haute tension sur cette OAP?	Cette contre-proposition sera intégrée en ajustant le périmètre de l'OAP à surface équivalente.	Avis conforme
41	TNO10	Quelles seront les conditions de prix d'achat des parcelles constructibles dans l'OAP n°1?	La commune ne peut formuler de réponse à cette question, ces conditions pouvant varier selon la période à laquelle sera lancé le projet.	Dont acte
42	TNO11	Contestation de l'accès à l'OAP n°2	La mention de cette liaison sera faite	Cette réponse n'est pas suffisante

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		par la liaison douce sur la parcelle 1246 propriété privée. Comment traiterez-vous cette anomalie?	uniquement par écrit dans l'OAP et non spatialisée comme c'est le cas dans l'OAP présentée à l'arrêt.	dans la mesure où il n'est pas précisé que la liaison douce ne passera pas par la parcelle 1246. Devant cette ambiguïté la commission d'enquête émet une réserve.
43	TNO14	Possibilité d'acquérir une partie de l'OAP n°2 pour y créer un jardin potager dans la bande de terre devant rester en zone naturelle à créer ou à préserver?	Le secteur OAP ne sera pas modifié, cela pourrait remettre en question la faisabilité de l'OAP si d'autres jardins étaient retirés.	Avis conforme
<p><b>Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.</b></p> <p>Le porteur de projet a largement fait appel à la notion d'OAP pour maîtriser l'urbanisation future de la commune de Tuffalun. C'est en effet un outil permettant, entre autres, de maîtriser la densification des centres bourgs en particulier. La procédure nécessite cependant de connaître très précisément les conditions réelles sur le terrain pour en délimiter les contours et la faisabilité. Les observations formulées par le public montrent que dans certains cas ces investigations n'ont pas été conduites et des anomalies sont apparues (passage d'une liaison douce sur un terrain privé non marqué comme un emplacement réservé, faisceau géothermique en place). SVP dans la plupart des cas convient de la nécessité d'apporter des modifications aux contours de ces OAP, que la commission d'enquête juge pertinentes, une réserve a cependant été émise faute de précision sur un des points.</p>				
		<b>Les emplacements réservés</b>		
44	TAM13	Cet emplacement réservé pour parking parcelle 43 se situerait au dessus d'anciennes cavités et de ce fait ne serait pas adapté à cette destination. Qu'en savez-vous ?	L'emplacement réservé numéro 43 est destiné à accueillir un parking de stationnement pour l'école. Les élus ne souhaitent plus maintenir cet emplacement réservé. Celui-ci sera ajouté à la zone 2AUh pour permettre un accès	Quelle que soit la destination de cet emplacement réservé, il y aura lieu de vérifier la nature du sous-sol pour en vérifier la solidité.

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			par le sud et non par l'est tel que prévu dans l'OAP.	
		<b>Tiny House, HLL...</b>		
45	TLO5 TLO19 WEB 81	Possibilités de Tiny House et d'habitations légères de loisirs sur la commune de Tuffalun. Rien de prévu au PLU pourquoi ?	L'installation d'une Tiny House nécessite une zone urbaine ou un STECAL (Ah, Nh) ce qui n'est pas le cas aujourd'hui pour le lieu-dit la Haute Coudre à Louerre au vu du nombre d'habitation et de la densité de construction (pour la zone U).	Ce type nouveau de constructions n'est pas généralement pris en compte dans les PLU ni même vraiment intégré au le code de l'urbanisme. Le STECAL est en effet une possibilité pour répondre à ce besoin. Pourquoi ne pas avoir envisagé un STECAL pour répondre au besoin présent? La commission d'enquête y serait favorable.
		<b>Interprétation du règlement</b>		
46	TLO6bis	La zone AZ1 autorise-t-elle les aires de camping, les yourtes et les dépôts divers? (problème de respect du règlement et de voisinage).	La zone AZ1 n'autorise pas les aires de camping caravanning et l'implantation de yourte et les dépôts. Les activités touristiques sont possibles dans des zones particulières lorsque qu'on est située en zone A et N. Pour le moment ces zones ne sont pas prévues au PLU de Tuffalun.	Cette réponse était attendue. Le vrai problème est que précisément, selon le porteur de l'observation, le règlement ne serait pas appliqué. La commission d'enquête soutient la nécessité d'une démarche contraignante à exercer par la

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
				commune.
47	Web1TA M	Est-il possible de changer l'affectation d'une annexe d'habitation en zone agricole pour créer un laboratoire de pâtisserie?	Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole. Il sera nécessaire de démontrer le caractère patrimonial ou la qualité architecturale de ce bâtiment pour permettre son identification comme bâtiment pouvant changer de destination.	Il semble à la commission d'enquête que la réponse apportée ne réponde pas à la question posée. Une annexe d'habitation, nouveau logement étant exclu, doit-elle être dédiée à une activité précise? Dans le cas présent le demandeur a-t-il l'obligation de demander une autorisation spéciale pour exercer cette activité dans la mesure où l'environnement n'en est pas affecté et où le bâtiment ne subit pas de transformations visibles de l'extérieur?
48	Web43TL O	Le zonage de la parcelle YO 0003 à Louerre la considère comme faisant partie d'une zone protégée. S'agit-il bien d'une erreur d'interprétation de la part de cette personne comme se situant bien en zone A et non en AZ1?	La parcelle YO3 a conservé le même classement qu'au PLU en vigueur, à savoir une zone agricole, ce qui correspond à l'occupation actuelle du sol.	Dont acte
49	TLO8	La construction située sur la parcelle 131 située en zone A pourrait-elle être considérée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination du fait	Le bâtiment pourra être identifié au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Dont acte

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		de sa qualité architecturale?		
50	WEB52 TLO	Est-il possible d'agrandir la maison en zone A parcelle 77 sur la parcelle adjacente 107 qui se trouve en zone AZ1	Le tracé de la zone A sera clarifié pour intégrer l'entièreté de la construction cadastrée et la partie de la parcelle 75. Néanmoins il est à noter que le règlement de la zone A et Az1 sont identiques concernant les extensions des habitations.	Dont acte
51	WEB52 TLO	Un mur est classé indûment comme patrimoine linéaire et présentant de plus un danger (voir photographies). Quelle est votre analyse?	La protection du patrimoine linéaire pourra être supprimée.	Avis conforme
<p><b>Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.</b>                      Les réponses apportées par le porteur de projet sont satisfaisantes comme étant l'expression du bon sens. Le cas du changement d'activité dans une annexe doit cependant être approfondi.</p>				
		<b>Liaisons-communication</b>		
52	TLO6bis	Qu'en est-il des liaisons douces à Tuffalun et la RD 756? Qu'est-il prévu en matière de liaison internet?	Pas de réponse de la commune.	La réponse n'est en effet pas du ressort de la commune mais du département.
		<b>L'environnement naturel et</b>		

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		<b>paysager</b>		
53	TLO6bis	Qu'est-il prévu en aménagement de l'entrée de bourg à Louerre?	Pas de réponse de la commune.	Une réponse aurait pu être donnée même si elle devait rester imprécise.
		<b>Expression de satisfaction du PLU</b>		
54	Web13TU F	Satisfaction pour ce PLU de Tuffalun	/	
		<b>Zone d'activité de la Chesnaye</b>		
55	Web 44 TAM Web 11 TAM Web 21 TAM TAM7(11) ; TAM28	Dans la ZA de la Chesnaye à Ambillou-Château (parcelles situées au n° 4 de la rue Gutenberg, parcelles cadastrées : ZE178, ZE189, ZE165, ZE188, ZE190) l'entreprise souhaite disposer d'une hauteur de construction de 20 m au lieu de 12 admis actuellement par le règlement. Alter et la communauté d'agglomération appuient cette demande. Le règlement peut-il être modifié et avec quelles	La hauteur sera augmentée à 15 mètres et des dérogations seront possibles pour des éléments techniques le justifiant tels que des silos par exemple.  L'objectif de cette limitation à 15 mètres s'inscrit dans une nécessaire harmonisation des hauteurs des ZAE à l'échelle de l'intercommunalité.	Dont acte, mais plus qu'une harmonisation à l'échelle de l'intercommunalité cette hauteur ne devrait-elle pas plutôt être fonction de l'environnement de chaque ZAE ?

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
		justifications?		
		<b>Autres divers</b>		
56	TAM24	Quelle solution pour le hangar abri d'ULM à proximité de la piste d'aviation ?	La demande effectuée nécessitera la création d'un STECAL, or la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU n'est pas envisageable en matière de procédure.	La commission d'enquête encourage la création de STECAL pour ces cas particuliers prise en compte faite des conditions de l'environnement.
57	WEB 51	L'analyse de la Sauvegarde de l'Anjou met en évidence, selon elle, de nombreuses lacunes en matière d'environnement au sens large dans le dossier. Comment comptez-vous exploiter ces observations, quelles suites donnez-vous aux principales observations ?	<p>Le PLU s'exprime dans un rapport de compatibilité avec le PLH et le SCoT du point de vue de la production de logements, la compatibilité est démontrée et analysée avec le SCoT dans le cadre du rapport de présentation.</p> <p>Changement de destination : dans les critères, il est mentionné qu'ils ne peuvent être identifiés que s'ils sont situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment et/ou installation agricole en activité, ce qui est plus restrictif que la législation en vigueur. De ce fait les éléments précisés dans le courrier ne retranscrivent pas la réalité du projet de PLU.</p> <p>Il n'est pas pertinent de préciser que le PLU permet les nouvelles constructions dans les zones A et N, il l'autorise dans une seule zone AY (STECAL de 6 000 m<sup>2</sup>) pour une commune d'une superficie</p>	<p>Avis conforme sur ce sujet.</p> <p>Il est vrai que certaines nouvelles emprises sont prévues sur des zones A et N mais en quantité très limitée et c'est sans intégrer le fait qu'en contrepartie des surfaces anciennement</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			<p>de 39,5 km<sup>2</sup>. Le règlement de cette zone limitant les possibilités de construction à 500m<sup>2</sup> supplémentaires, ce qui permet de limiter l'urbanisation de ce secteur en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Le STECAL N1 intègre des terrains de foot existant, la partie étendue par rapport à la zone Uea du PLU en vigueur sera retirée, les besoins liés à la création du nouveau terrain de foot ayant été surdimensionnés. Le secteur N1 autorise 50 m<sup>2</sup> d'aménagement légers ou d'extension des constructions, ce qui semble cohérent pour limiter l'impact paysagers des constructions.</p> <p>En annexe de l'Etat Initial de l'Environnement, un rapport méthodologique de la trame verte et bleue sera proposé visant à détailler la construction de ce schéma. Il précisera notamment la prise en compte des sous-trames écologiques et la définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en accord avec le SCOT, le SRCE et la trame verte et bleue du PNR. La méthodologie repose sur un quadrillage de 1 hectare, permettant de définir une analyse fine et schématique des continuités écologiques du PLU. Pour</p>	<p>constructibles ont été versées en zone A ou N, il n'est qu'à constater le nombre de propriétaires s'y étant opposées lors de l'enquête pour en mesurer l'importance.</p> <p>Dont acte</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			<p>rappel, la trame verte et bleue est un schéma des continuités écologiques d'un territoire et non un inventaire des milieux naturels.</p> <p>Aussi, concernant les boisements, le PLU a veillé à pallier le manque de gestion durable et à long terme de certains boisements. Ainsi, si tous les boisements sont classés en zone N, les boisements ne bénéficiant pas de plan de gestion durable ont fait l'objet d'un classement en EBC. Les autres n'ont pas été classés comme tel.</p> <p>Comme évoqué dans le mémoire en réponse, l'inventaire des zones humides réalisé en 2017 sera intégré au plan de zonage pour l'approbation et remplacera la pré-localisation des zones humides. Par ailleurs, le PLU précise que la détérioration des zones humides est soumise à compensation en accord avec les dispositifs établis par les SAGE concernés.</p> <p>Concernant l'assainissement des eaux usées ni l'évaluation environnementale, ni les services de l'Etat dans leur avis ne pointe de surcharge hydraulique, au contraire selon les perspectives d'accueil du territoire, les marges sont suffisantes</p>	<p>Avis conforme</p> <p>Dont acte.</p> <p>Avis conforme</p> <p>Avis divergent. A plusieurs reprises dans le dossier il est souligné les insuffisances de l'assainissement. L'évaluation environnementale par exemple constate : <i>"la STEP de Louerre n'est pas en mesure de traiter les effluents supplémentaires attendus au projet de PLU. Pour la commune déléguée de</i></p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			pour accueillir la population projetée (cf p100 de l'évaluation environnementale).	<i>Noyant-la-Plaine qui ne possède pas d'assainissement collectif, les nouveaux logements programmés sont susceptibles d'engendrer des risques de pollutions diffuses sur le milieu naturel" ou encore dans l'état initial : "L'épuration des eaux est assurée par deux stations d'épurations à Ambillou et Louerre. L'une et l'autre sont en surcharge hydraulique".</i>
58	WEB 53	Cette observation WEB qui a voulu rester anonyme fait un certain nombre d'observations rejoignant celles de la Sauvegarde de l'Anjou. Elle fait des propositions pour compléter le projet de PLU dans le domaine de l'environnement. Comment comptez-vous exploiter ces données et quelles suites donnez-vous à ces observations?	L'ensemble des connaissances portant sur les modifications apportées au projet de PLU arrêté suite aux avis PPA est présenté dans le document mémoire en réponse aux avis PPA, réalisé spécifiquement pour informer la population à l'enquête publique. Il est important de savoir qu'une contrainte réglementaire, dans ce cas précis le code de l'urbanisme, oblige à présenter le PLU arrêté à l'enquête publique. Le PNR Loire-Anjou-Touraine a été consulté en qualité de personne publique, un dossier lui a été transmis après l'arrêt du PLU en mars 2020. Les monuments historiques sont des	Avis conforme

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			<p>servitudes d'utilité publique s'appliquant de fait au PLU, d'autre part ils sont mentionnées dans des plans en annexe du PLU.</p> <p>Afin d'améliorer la compréhension de la trame verte et bleue, une note méthodologique sera proposée en annexe de l'EIE visant à détailler les réservoirs et corridors écologiques ayant permis d'établir le schéma de la trame verte et bleue selon chaque sous-trame écologique. La traduction de cette trame a induit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les zones humides : une réglementation en accord avec des dispositifs réglementaires des SAGE en vigueur. A noter que la couche Zone Humide va être remplacée par des inventaires mené en 2017 et remplacera la couche « pré-localisation des zones humides de la DREAL ;</li> <li>- Pour les boisements : Tous les boisements sont classés en zone N permettant exclusivement les aménagements et constructions liées aux activités du bois. Aussi, l'identification des boisements en EBC traduit l'état de gestion</li> </ul>	<p>Dont acte</p> <p>Avis conforme</p> <p>Avis conforme</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			<p>actuelle de ces boisements. Ainsi, les boisements majeurs faisant déjà l'objet d'une gestion durable et pluriannuelle par l'ONF ou via le CRPF n'ont pas été classés en EBC pour ne pas entraver la mise en œuvre de ces plans de gestion durable. Par contre, les autres boisements plus sensibles à une gestion radicale voire à un défrichement sans vision à long terme font l'objet d'un classement en EBC. Le PLU veille donc à disposer d'une gestion durable de l'ensemble de ces boisements en palliant aux manquements constatés de politique de bonne gestion de certains propriétaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les haies, sont identifiées les haies présentant un rôle écologique, hydrologique ou paysager. Une mise à jour de l'inventaire a été menée au regard de l'état actuel du bocage après une analyse cartographique dont les cartes orthophotos sont parfois datées.</li> </ul> <p>Les cours d'eau font l'objet d'une disposition dans le règlement écrit</p>	<p>Avis conforme</p>

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
			<p>préservant leurs berges par une marge d'inconstructibilité. L'inventaire est réalisé par la DDT</p> <p>Le classement des arbres remarquables est à l'initiative de la commune. Le critère privilégié a été l'identification d'arbres ayant une stature culturelle et historique.</p>	Avis conforme

**Avis global de la commission d'enquête sur ces changements de zonages souhaités par le public.**

Deux longues contributions ont été apportées par une association pour l'une et un anonyme pour l'autre. Elles font preuve d'une étude approfondie du dossier essentiellement orientée sur les questions environnementales et comme telle n'intégrant pas toujours l'ensemble des contraintes et des nécessaires compromis à trouver dans l'exercice complexe que représente l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les réponses apportées par le porteur du projet sont globalement en accord avec l'analyse de la commission d'enquête dont en particulier l'engagement du porteur de projet à apporter des compléments pour ce qui concerne les trames verte et bleue. Un désaccord cependant se fait jour sur la question de l'assainissement. La référence aux pages 100 et suivantes de l'évaluation environnementale fait ressortir les limites de la STEP de Louerre et les risques de pollution diffuse du fait de l'absence d'assainissement collectif à Noyant-la-Plaine. Quant à la STEP d'Ambillou-Château si en capacité théorique d'épuration elle apparaît suffisante dans l'état initial de l'environnement il est fait mention d'une surcharge hydraulique comme pour la STEP de Louerre. Ces ambiguïtés se doivent d'être levées et comme indiqué toujours dans l'état initial : *Une étude de zonage établissant les zones d'assainissement autonome et collectif doit être réalisée et annexée au document d'urbanisme de la commune nouvelle.* Ou encore :

*Les études de zonage d'assainissement des communes déléguées sont assez anciennes et hétérogènes. À l'occasion de l'élaboration du PLU, il serait intéressant d'actualiser ces zonages afin de les mettre en conformité avec le PLU de la commune nouvelle de Tuffalun.*

L'analyse du mémoire en réponse de la commune de Tuffalun appelle de la part de la commission d'enquête quelques précisions qui sont résumées ci-dessous.

Pourriez-vous y apporter quelques compléments de réponse?

N°	Références	OBSERVATIONS/QUESTIONS	Réponse Tuffalun	Avis de la commission d'enquête
25	TLO2	<p>Transformation d'un ancien hangar agricole en atelier de charpente sur la parcelle 181 ZX 147. Est-ce possible ? Si non est-il possible de créer une particularité au zonage?</p> <p>Ne pourrait-il être envisagé la création d'un STECAL?</p>	<p>Il sera nécessaire de démontrer le caractère patrimonial ou la qualité architecturale de ce bâtiment pour permettre son identification comme bâtiment pouvant changer de destination. Il est à noter également que le bâtiment est localisé à proximité directe d'un bâtiment agricole, ce qui ne semble pas permettre l'identification comme changement de destination (cf critères de la CDPENAF).</p> <p>La création d'un STECAL se heurterait au même problématique que le changement de destination, si la présence à proximité d'un autre bâtiment agricole était avérée. D'autant qu'il ne sera pas possible de créer de STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le passage devant le CDPENAF</p>	<p>La commission d'enquête ne peut aller contre les règles écrites cependant elle encourage le porteur de projet à faciliter l'implantation de cette activité artisanale en redonnant vie à ce bâtiment agricole et en autorisant sa réhabilitation par tout moyen légal possible. Il n'est pas étonnant par ailleurs que ce hangar agricole se trouve à proximité directe d'un bâtiment agricole!</p> <p>La commission d'enquête considère qu'il n'y a pas une volonté marquée de la part du porteur de projet de faciliter l'implantation de cette activité artisanale, les arguments invoqués ne lui paraissant pas</p>

			ayant déjà eu lieu.	insurmontables.
29	TL018	<p>Possibilité d'urbanisation des parcelles 31b et 32 suite au tracé de la déviation ? La parcelle 33 apparait comme une anomalie de tracé de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Y a-t-il une raison particulière hors un intérêt particulier?</p>	<p>Cette parcelle est déconnectée du tissu urbain existant et constitue de l'étalement urbain, au-delà de la déviation du bourg de Louerre. Une extension au-delà de la déviation, si elle devait se faire un jour ne pourra se faire sur une seule parcelle, mais dans le cadre d'une opération d'aménagement de plus grande envergure. Les élus n'ont pas fait ce choix dans le cadre du PLU.</p> <p>Le bâtiment de la parcelle 33 se situe à un peu plus de 50 mètres du bâtiment le plus proche. Nous sommes donc dans le cas d'une exception mais qui reste dans le cadre d'une légère marge d'interprétation tolérable. Cette parcelle étant déjà bâtie, le passage en A ou N aurait peu d'influence sur les droits à construire (les annexes et extensions étant autorisées dans ces zones).</p>	<p>Avis conforme, cependant la commission d'enquête s'interroge sur l'exception qui a été faite de la parcelle 33 qui se présente comme une entorse à la règle que s'est fixée le porteur de projet.</p> <p>Malgré ces quelques explications peu convaincantes, la commission d'enquête maintient son incompréhension de cette "particularité" qui a été faite pour cette parcelle 33 et recommande avec insistance de la rétablir dans une logique qui a été appliquée en d'autres lieux sur la commune. Elle continue de s'interroger sur cette "légère marge d'interprétation tolérable".</p>

42	TNO11	<p>Contestation de l'accès à l'OAP n°2 par la liaison douce sur la parcelle 1246 propriété privée. Comment traiterez-vous cette anomalie?</p> <p>Cette réponse n'est pas suffisante dans la mesure où il n'est pas précisé que la liaison douce ne passera pas par la parcelle 1246. Devant cette ambiguïté la commission d'enquête émettra une réserve.</p>	<p>La mention de cette liaison sera faite uniquement par écrit dans l'OAP et non spatialisée comme c'est le cas dans l'OAP présentée à l'arrêt.</p> <p>L'application de l'OAP se fait dans un rapport de compatibilité. Sa spatialisation comme sa mention par écrit ne veut pas dire que la liaison passera obligatoirement par la parcelle 1246. Au contraire cela laisse la latitude à la commune pour mieux affiner le tracé.</p>	<p>Pourquoi ne pas dire les choses plus simplement? L'intention de la commune reste-t-elle d'utiliser cette parcelle pour la liaison douce ? a-t-elle oublié de prévoir à cet endroit un emplacement réservé? Pour le propriétaire les choses seraient plus simples à comprendre. En tout état de cause la commission d'enquête maintient sa réserve.</p>
45	TLO5	<p>Possibilités de Tiny House et d'habitations légères de loisirs sur la commune de Tuffalun. Rien de prévu au PLU pourquoi ?</p> <p>Pourquoi ne pas avoir envisagé</p>	<p>L'installation d'une Tiny House nécessite une zone urbaine ou un STECAL (Ah, Nh) ce qui n'est pas le cas aujourd'hui pour le lieu-dit la Haute Coudre à Louerre au vu du nombre d'habitation et de la densité de construction (pour la zone U).</p>	<p>Ce type nouveau de constructions n'est pas généralement pris en compte dans les PLU ni même vraiment intégré au code de l'urbanisme. Le STECAL est en effet une possibilité pour</p>

		<p>un STECAL pour répondre au besoin présent ?</p>	<p>L'installation de ces constructions nécessite un raccordement aux réseaux, il s'agit d'une destination habitation qui nécessiterait un STECAL Ah/Nh. Les élus et la communauté d'Agglomération ont décidé de ne pas délimiter de STECAL, d'autant qu'il s'agirait d'une seule construction.</p>	<p>répondre à ce besoin. Un raccordement au réseau n'est pas une condition imposée pour créer un STECAL et de plus ces raccordements sont toujours possibles ultérieurement. La commune a fait un choix : dont acte.</p>
47	Web1TA M	<p>Est-il possible de changer l'affectation d'une annexe d'habitation en zone agricole pour créer un laboratoire de pâtisserie?</p> <p>Dans le cas présent le demandeur a-t-il l'obligation de demander une autorisation spéciale pour exercer cette activité dans la mesure où l'environnement n'en est pas affecté et où le bâtiment ne subit pas de transformations visibles de l'extérieur?</p>	<p>Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole. Il sera nécessaire de démontrer le caractère patrimonial ou la qualité architecturale de ce bâtiment pour permettre son identification comme bâtiment pouvant changer de destination.</p> <p>Pas nécessairement tant qu'une autorisation d'urbanisme n'est pas déposée. Si une autorisation venait à être déposée, il serait nécessaire de passer par un changement de destination, ce qui est dorénavant possible pour des activités artisanales.</p>	<p>Il semble à la commission d'enquête que la réponse apportée ne réponde pas à la question posée. Une annexe d'habitation, nouveau logement étant exclu, doit-elle être dédiée à une activité précise? Au demandeur de juger de la meilleure démarche à effectuer par satisfaire son projet.</p>

53	TLO6bis	<p>Qu'est-il prévu en aménagement de l'entrée de bourg à Louerre?</p> <p>Une réponse aurait pu être donnée même si elle devait rester imprécise.</p>	<p>Pas de réponse de la commune.</p> <p>Pas de réponse de la commune.</p>	Dont acte
55	<p>Web 44 TAM</p> <p>Web 11 TAM</p> <p>Web 21 TAM</p> <p>TAM7(11) ; TAM28</p>	<p>Dans la ZA de la Chesnaye à Ambillou-Château (parcelles situées au n° 4 de la rue Gutenberg, parcelles cadastrées : ZE178, ZE189, ZE165, ZE188, ZE190) l'entreprise souhaite disposer d'une hauteur de construction de 20 m au lieu de 12 admis actuellement par le règlement. Alter et la communauté d'agglomération appuient cette demande. Le règlement peut-il être modifié et avec quelles justifications?</p> <p>Dont acte, mais plus qu'une harmonisation à l'échelle de l'intercommunalité cette hauteur ne devrait-elle pas plutôt être fonction de l'environnement de chaque ZAE ?</p>	<p>La hauteur sera augmentée à 15 mètres et des dérogations seront possibles pour des éléments techniques le justifiant tels que des silos par exemple.</p> <p>L'objectif de cette limitation à 15 mètres s'inscrit dans une nécessaire harmonisation des hauteurs des ZAE à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>Globalement l'enjeu paysager est similaire sur l'ensemble du territoire. Des adaptations seront possibles au cas par cas pour des installations techniques présentant des garanties en matière d'intégration paysagère.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>

56	TAM24	<p>Quelle solution pour le hangar abri d'ULM à proximité de la piste d'aviation ?</p> <p>Peut-il être envisagé la création de ce STECAL lors d'une prochaine évolution du PLU?</p>	<p>La demande effectuée nécessitera la création d'un STECAL, or la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU n'est pas envisageable en matière de procédure.</p> <p>Une telle évolution du PLU sera envisageable à la suite selon la volonté des élus.</p>	Dont acte
----	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Pour ce qui concerne l'assainissement, la commission d'enquête a relevé les éléments suivants dans le dossier :

Les pages 100 et suivantes de l'évaluation environnementale font ressortir les limites de la STEP de Louerre et les risques de pollution diffuse du fait de l'absence d'assainissement collectif à Noyant-la-Plaine. Quant à la STEP d'Ambillou-Château si en capacité théorique d'épuration elle apparaît suffisante, dans l'état initial de l'environnement il est fait mention d'une surcharge hydraulique comme pour la STEP de Louerre. Toujours dans l'état initial : Une étude de zonage établissant les zones d'assainissement autonome et collectif doit être réalisée et annexée au document d'urbanisme de la commune nouvelle. Les études de zonage d'assainissement des communes déléguées sont assez anciennes et hétérogènes. À l'occasion de l'élaboration du PLU, il serait intéressant d'actualiser ces zonages afin de les mettre en conformité avec le PLU de la commune nouvelle de Tuffalun.

A la date d'aujourd'hui des éléments nouveaux sont-ils à apporter sur cette question de l'épuration des eaux usées?

Il n'y aura pas de nouveaux éléments apportés sur cette question dans le dossier d'approbation.

Par ailleurs, les services des l'État (dont la Police de l'Eau) ainsi que le service Eau et Assainissement de la communauté d'agglomération n'ont pas pointé de dysfonctionnements dans le traitement des eaux usés sur Tuffalun.

La commission d'enquête s'interroge sur cette réponse dans la mesure où dans l'annexe sanitaire elle a pu relever les éléments suivants :

Pour la station d'Ambillou-Château dont le fonctionnement est jugé satisfaisant et de capacité suffisante en 2018 :

**Au vu de l'arrêté national en vigueur (arrêté du 21 juillet 2015), il est exigé un schéma directeur datant de moins de 10 ans. Celui de 2006 serait à actualiser.**

Pour la station de **Louerre** :

- En 2018 il n'y a pas eu de relevés par les employés communaux
- **Qualité de l'effluent traité / performances épuratoires mesurées** : la qualité des effluents traités ne répond pas à l'ensemble des exigences réglementaires ; toutefois, les flux estimés se situeraient bien en-dessous de ceux exigés.
- **Gestion des boues** : accumulation de boues apparaissant comme importante au niveau des 2 bassins de lagunage (dernier curage : en 2004 ; à prévoir en théorie tous les 8 à 10 ans). **Il serait bon de prévoir une nouvelle bathymétrie.**
- **Malgré des travaux réalisés en 2013 (réfection des berges de la lagune n°2) et au mois de janvier 2015 (travaux sur le réseau), les bassins de lagunage n'apparaissent pas étanches.**

Ces diagnostics se doivent, semble-t-il faire l'objet, de toute l'attention de la commune.

#### 4.3. Observations et questions issues de la propre analyse du dossier par la commission d'enquête.

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
1	Comment sont envisagées les urbanisations des OAP ? Appel à un aménageur ? par les communes elles-mêmes? Dans quels délais?	L'urbanisation des secteurs a été pensée de la manière suivante. Pas d'échéance particulière pour les secteurs définis comme étant en renouvellement urbain (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) leur urbanisation se fera au fur et à mesure des opportunités. Les secteurs en extension sont ensuite classés en 1AUh ou 2AUh. Les secteurs en 1AUh ont vocation à être urbanisés les premiers.	La commission d'enquête ne voit pas bien comment pourront être gérés en fonction des opportunités les OAP qui supposent des exigences en matière de densité, de liaisons, d'accès et où la viabilité devra être assurée... Ceci suppose des aménageurs. Cette opportunité repose-t-elle sur les aménageurs qui se présenteront? Beaucoup de questions sans réponses qui interrogent sur la crédibilité de ces OAP qui demeurent il est vrai l'outil possible pour éliminer les dents creuses et protéger les surfaces agricoles ou naturelles contre l'urbanisation extensive.

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
2	<p>Quel est l'état des propriétés foncières des OAP ?</p> <p>Relance de la question : Quel est l'état des propriétés foncières des OAP ?</p>	<p>Pas de réponse de la commune.</p> <p>Il apparaît que la plupart des OAP intègrent des parcelles appartenant à des propriétaires privés.</p> <p>La commune semble être propriétaire d'une grande partie des parcelles de l'OAP n°5 à Louerre et n°6 à Ambillou-Château.</p> <p>N'ayant pas eu de réponse de la part de la commune à ce sujet, ces informations sont issues des données contenues dans notre SIG, il est donc difficile d'en attester la conformité et la tenue à jour.</p>	<p>Cette information confirme l'appréciation portée plus haut par la commission d'enquête.</p>
3	<p>Quelle est la logique qui a conduit à Louerre à classer en zone A le manoir du Bois Noblet qui se trouve isolé au sein d'une zone AZ1? Pourquoi la Haute Coudre n'est-elle pas classée en zone AZ1?</p>	<p>Le Bois Noblet comprend une exploitation agricole (voir diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture), ce qui explique son classement en zone A et pas AZ1.</p> <p>Concernant la Haute Coudre, les élus ont choisi de reprendre la délimitation de la zone Np du PLU en vigueur, ce qui explique le classement de la Haute Coudre en A et non AZ1.</p>	<p>Réponse satisfaisante.</p> <p>Ce choix ne semble pas logique à la commission d'enquête compte-tenu du nombre de lieux classés dans cette zone comme présentant un intérêt particulier.</p>
4	<p>Les prévisions de croissance de la population de Tuffalun ne sont elles pas optimistes par rapport aux dernières données démographiques communiquées par</p>	<p>Au vu des perspectives de croissance (donnée disponible avant arrêt du PLU) le choix fait par les élus et en cohérence avec le SCoT fut de poursuivre la</p>	<p>Ces chiffres sont anciens puisqu'ils datent d'une dizaine d'années. Les dernières statistiques sont beaucoup moins optimistes puisqu'elles</p>

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
	l'INSEE ? Entre 2013 et 2018 la population a en effet décré de 1778 à 1761 habitants (éléments communiqués dans la presse en décembre 2020).	dernière perspective de croissance observé soit +0.6%/an. Il est important de signaler que dans le diagnostic sur la période 1999 et 2009 la croissance observée est de 2.2% et +0.9% entre 2009 et 2014.	constatent sinon un baisse de population pour le moins une stagnation.
5	Un artisan qui souhaiterait s'installer en zone 1AU en aurait-il la possibilité? Ne doit-il pas se trouver en zone 1AUH?	Le règlement autorise uniquement les artisans non nuisants (sonore principalement). Il est important pour les élus de permettre ces installations d'artisans ou d'activités tertiaires, pour favoriser la mixité fonctionnelle des espaces urbains résidentiels.	Avis conforme, il y aura lieu d'ajouter les nuisances olfactives.
6	Sur quels critères les zones AT et NT ont-elles été définies?	Ces zones n'ont pas été délimitées sur le PLU de Tuffalun. Pour les STECAL en général, les critères à respecter sont la justification d'un projet ainsi qu'un éloignement de toute exploitation agricole en activité.	Dont acte
7	Y-a-t-il des surfaces minimales de terrains constructibles à respecter pour les zones qui ne possèdent pas d'assainissement collectif ?	Une superficie minimale de terrain peut être recommandée, ce paramètre n'a pas été évoqué lors de l'élaboration du PLU. Les installations d'assainissement non collectif sont permises dans toutes les zones, ce qui ne semble pas entrainer de contrainte particulière concernant la délimitation du zonage.	Cette absence de spécification est une lacune qu'il conviendra de combler comme d'ailleurs l'établissement d'un zonage d'assainissement qui n'est qu'effleuré dans le dossier soumis à enquête. Ce domaine semble bien être un point faible du territoire et conduit la commission d'enquête à émettre une réserve sur cette question

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
			assainissement en général.
8	A quelle date le débat sur les orientations générales du PADD a-t-il eu lieu?	Le débat a eu lieu le 27 juin 2019, la délibération est disponible dans les annexes du PLU.	Oui en effet. Une jurisprudence fait valoir que le sursis à statuer sur un document d'urbanisme ne peut être invoqué tant que ce débat n'a pas eu lieu.
9	Quelles dispositions comptez-vous prendre pour traiter la situation particulière des troglodytes à Tuffalun dans la volonté affirmée de la conservation patrimoniale ?	<p>La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple).</p> <p>Afin de favoriser leur extension des dispositions seront prévues pour augmenter la surface de plancher des troglodytes à destination d'habitat (30% comme pour les habitations en zone A et N).</p> <p>Pour offrir plus de possibilités de changement destination, les destinations envisagées seront toutes autorisées à l'exception des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>Cette question a en effet été déjà formulée par le public et les réponses apportées sont identiques.</p> <p>La commission d'enquête s'est exprimée ainsi :</p> <p>Ces premières dispositions reçoivent l'assentiment de la commission d'enquête toutes précautions devant être prises par ailleurs pour garantir la sécurité des habitants et les prémunir contre les risques d'effondrement.</p> <p>Les restrictions concernant l'artisanat et les commerces de détails si elles excluent de plus les activités liées au tourisme ne semble pas appropriées.</p> <p>La commission d'enquête considère qu'un règlement plus précis doit être établi en concertation avec les métiers de l'architecture de l'artisanat et du tourisme. Ceci constitue une réserve.</p> <p>Il devrait en outre être tenu compte du fait que certaines zones dites agricoles au-dessus de cavités d'origine humaine ne sont plus à proprement</p>

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
			parler utilisables comme telles du fait des risques d'effondrement sous le poids des engins agricoles. Un statut particulier entre zone A ou N et zone urbanisable, dans l'idéal, devrait être trouvé. Le STECAL pourrait en être un outil un autre étant de marquer par un indice particulier les zones A et N concernées.
10	Le référentiel foncier établi pour identifier les potentialités d'urbanisation est un outil efficace mais qui dans son côté systématique pourrait conduire à ignorer des spécificités qui ne peuvent être décelées que par une analyse in situ de la situation. Qu'en pensez-vous?	Cette affirmation est exacte, néanmoins l'étude du référentiel foncier dans le cadre du PLU a pour objectif d'estimer un potentiel théorique de constructions réalisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non un inventaire exhaustif de toutes les capacités de densification des enveloppes urbaines du territoire.	Les réponses apportées aux observations du public qui parfois vont dans le sens de corrections qui pourraient être qualifiées d'erreurs en sont bien la preuve. Ce qui signifie qu'une certaine compréhension ou souplesse doit être apportée dans ce que sera le PLU définitif.
11	Si la trame verte et bleue est souvent évoquée dans l'évaluation environnementale, on n'en trouve pas facilement l'illustration au niveau du PLU, tout comme la notion de corridors écologiques. Quelques cartes détaillées pourraient en faciliter la compréhension tout comme sur le règlement graphique faire figurer les cours d'eau.	L'élaboration de la trame verte et bleue fait l'objet d'un chapitre dédié dans l'état initial de l'environnement. Une annexe méthodologique sera ajoutée à l'Etat Initial de l'environnement. Elle détaillera la méthodologie par sous-trame écologique.	Il est vrai que la trame verte et bleue est évoquée dans l'état initial mais graphiquement, dans ce dossier, elle n'est pas très facile d'accès. Il est pris acte de cette intention d'annexe méthodologique.
12	Le mémoire en réponse aux avis des PPA laisse entendre que les modifications du PLU seront réalisées avant la mise à l'enquête du projet. Cela a-t-il bien été le cas pour tout ?	La réglementation en vigueur demande à ce que le PLU arrêté soit mis à l'enquête. Le mémoire en réponse PPA n'est pas une obligation,	Dont acte

N°	Observation/question	Réponse TUFFALUN	Avis de la commission d'enquête
		<p>l'Agglomération a souhaité le rédiger pour présenter à la population les modifications envisagées suite aux avis PPA.</p> <p>De ce fait, aucune modification n'a été apportée aux pièces règlementaires entre l'arrêt du projet et sa mise à l'enquête.</p>	
13	<p>Le dossier fait apparaître une faiblesse des dispositifs d'assainissement d'une manière générale. D'un point de vue pratique quelles dispositions seront prises et dans quels délais par satisfaire la réglementation et anticiper les besoins futurs? Des règles particulières sont-elles nécessaires en terme de surface pour l'assainissement individuel?</p>	<p>L'évaluation environnementale identifie la cohérence entre le développement futur de la commune et la capacité résiduelle du réseau épuratoire</p>	<p>Cette réponse est ambiguë et ne répond pas à la question posée. Elle confirme la réserve émise plus haut sur la question de l'assainissement en général sur la commune de Tuffalun.</p>

**Questions de la commission d'enquête par rapport aux avis des PPA et des réponses apportées par le porteur de projet.**

Le tableau ci-dessous résume les avis de PPA et les réponses apportées par le porteur du projet à l'exception des éléments fournis en dernière colonne. Cet état de situation appelle de la part de la commission d'enquête les observations ou questions portées en dessous du tableau.

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
DDT	Favorable avec réserves	<p>Absence de précisions sur le besoin d'extension de la ZA de la Chesnaye et donc prévoir une partie en 2AUy.</p> <p>Dans l'OAP de la Chênaie prévoir des densités.</p> <p>Produire des justificatifs pour les zones 1AU et 2AU d'absence de zone humide.</p> <p>Compléter de justificatifs pour la trame verte et bleue.</p> <p>Compléter évaluation d'incidence sur Natura 2000 pour les zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Autres observations:</p> <p>Sur le règlement pente de toit, terrasse,...</p> <p>Préciser le bruit, les poussières, règlement de publicité.</p> <p>Respect des règlements informatiques pour les documents d'urbanisme.</p> <p>Pas de noms de lieux-dits sur les plans</p>	<p>Le PLU n'identifiera pas pour l'approbation de terrain de halte de courte durée.</p> <p>Pour quelles raisons le PLU n'identifiera pas de halte de courte durée pour les gens du voyage?</p> <p>Les investigations pédologiques seront effectuées directement par les porteurs de projet, lors de la phase pré-opérationnelle. Le principe ERC a été appliqué lors de la sélection des secteurs AU sur la base de la pré localisation de la DREAL.</p> <p><i>Ces investigations pédologiques effectuées par les porteurs de projets ne risquent-elles pas de réserver de mauvaises surprises lors de leur réalisation et à un stade un peu trop tardif?</i></p>	<p>Réponse SVL : les élus n'ont pas souhaité en identifier.</p> <p><b>Cette réponse n'est pas satisfaisante comme ne satisfaisant pas le schéma départemental des gens du voyage qui impose des aires de passages.</b></p> <p>Réponse SVL : En ne réalisant pas en amont de l'approbation du projet un inventaire strict des zones humides, la commune prend le risque de réduire sa capacité à se développer dans les années à venir.</p> <p><b>Dont acte</b></p>
CENTRE RÉGIONAL de la	Défavorable	Embryon de diagnostic forestier et absence d'une véritable volonté de	Pas de modifications du rapport de présentation Pas de modifications, ce n'est pas	

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	ou Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE E PAYS DE LA LOIRE		développer l'économie forestière locale. Nécessité de compléter par un diagnostic forestier sur ce territoire, rectifier les données erronées et traduire dans le PADD la volonté d'« <i>encourager l'activité sylvicole des massifs forestiers</i> » par l'incitation au développement des documents de gestion durable et la prise en compte des enjeux du développement de l'économie forestière locale.	le rôle d'un PLU d'inciter au développement des plans de gestion durable.  La donnée sera à fournir par le CRPF pour une mise à jour des boisements à protéger et EBC. La protection des espaces boisés (EBC et Loi Paysage) sera maintenue selon la méthodologie définie dans le cadre de l'élaboration du PLU  Le règlement actuel n'empêche pas l'activité forestière en zone N, ce qui ne nécessite pas la mise en place d'un zonage Nf. Les élus ne souhaitent pas intégrer cette disposition en lien avec le PLH approuvé.	
DREAL	Réputé favorable			
CDPNAF	Favorable avec réserves	Règlementer la hauteur des abris pour animaux Conditions pour les abris pour	Toutes satisfactions données aux observations.	

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	ou Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
		<p>animaux non agricoles            Limiter à 12 m la hauteur des            bâtiments en zone Uy            Préciser les règles d'emprise            au sol en zone Nl            Dans le STECAL Ay            n'autoriser que des bâtiments            liés à l'activité en cours.            Compléter le rapport de            présentation du STECAL Nl</p>	<p><b>Avez-vous l'intention de donner satisfaction au maintien de la hauteur de 12 m en zone Uy ?</b></p> <p><b>Quelle est la raison de cette limitation à 12m ?</b></p>	<p>Réponse SVL : La demande de la CDPENAF concerne la zone Ay et non Uy. Sur cette demande l'Agglomération a répondu positivement en s'engageant à limiter la hauteur des constructions à 12 mètres en zone Ay. <b>Dont acte</b></p> <p>Réponse SVL : Cette hauteur en Uy a été débattue par les élus en comité technique puis validé par le comité de pilotage. L'objectif est d'harmoniser cette hauteur entre les trois territoires, en s'appuyant sur les PLU en vigueur. Depuis, il a été constaté que celle-ci n'était pas suffisante pour certaines ZAE du territoire d'où les observations de l'Agglomération à l'enquête publique. <b>Dont acte. Cela militerait plutôt dans le sens d'adapter le règlement à chaque ZAE prenant en compte également les considérations environnementales.</b></p>

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	ou Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
Conseil Départemental	Favorable avec réserve	<p>Des compléments à apporter concernant la protection et la valorisation du patrimoine et des paysages.</p> <p>Concernant l'habitat, les OAP des pôles principaux ou relais pourraient indiquer la possibilité de réaliser non seulement de l'habitat individuel mais également de l'habitat groupé voire collectif. Les % de logements sociaux mini ne sont pas indiqués.</p> <p>Pour les gens du voyage, un diagnostic social et territorial auprès des familles de voyageurs à l'échelle de Saumur Val de Loire permettrait de recenser leurs besoins et d'identifier d'éventuelles régularisations de terrains privés non conformes.</p> <p>Pour le tourisme les labellisations Village de Charme et Villes et villages fleuris (pour la commune de</p>	<p>Les communes seront interrogées pour effectuer des compléments aux PADD.</p> <p>Hors zones d'intérêt patrimonial, il est interdit de réglementer les matériaux utilisés. Les élus souhaitent proposer un aspect bois et aluminium pour les huisseries.</p>	

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
		<p>Louerre actuellement) auraient pu être mentionnées. Concernant les routes départementales, quelques erreurs demeurent. Il pourrait être envisagé d'adopter un règlement local de publicité.</p>		
Chambre d'Agriculture	Favorable avec réserves	<p>Mentionner en zone Ay possibilité de constructions à usage d'industrie, entrepôts bureaux directement liés à l'activité existante. Possibilité de créer des bâtiments neufs pour commercialisation des produits agricoles. Possibilité de réserves d'eau en zone N sous réserve du respect de la loi sur l'eau. Revoir la zone A à "la Dronière" zone viticole enclavée dans AZ1.</p>	Toutes satisfactions données aux observations	
Conseil Régional des Pays de Loire	Réputé favorable			

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	ou	Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
Chambre des métiers	Réputé favorable				
PNR-LAT	Réputé favorable				
COM.COM Loire Layon Aubance	Réputé favorable				
CCI	Réputé favorable				
ARS	Réputé favorable				
SCoT Pôle métropolitain	Réputé favorable				
INAO	Défavorab le	Regrette de ne pas avoir été consultée pendant l'élaboration du PLU. Pas de zonage Av pour les appellations contrôlées. Demande inconstructibilité totale pour la zone Av Demande Possibilité de défrichage des EBC pour la vigne.		Toutes satisfactions données aux observations	

PPA	AVIS	RÉSERVES OBSERVATIONS	ou Réponse non favorable sur les points suivants / question Commission	Réponse porteur du projet/ <b>Avis CE</b>
		Aménagement de voiries pour les engins agricoles.		

## **6. REACTION ET PARTICIPATION DU PUBLIC**

Au cours de la période de consultation du public qui s'est tenue du 18 janvier au 23 février 2021 le nombre de personnes rencontrées par la commission d'enquête s'élève à plus d'une centaine et le dossier d'enquête mis à la disposition sur un site internet a été consulté 512 fois.

La majorité des observations s'est faite à l'occasion des permanences puisque sur les 85 observations recensées, seulement 15 l'ont été purement sur le WEB. Par ailleurs 17 courriers ont été adressés à la commission d'enquête.

Le nombre total d'observations se répartit de la manière suivante :

Ambillou-Château : 41

Louerre : 28

Noyant-la-Plaine : 16

Ces chiffres témoignent d'une bonne participation du public.

Cette participation s'explique par l'intérêt que les habitants de la commune de Tuffalun portent à leurs biens fonciers ou immobiliers : nombre d'observations ont eu pour objet la constructibilité potentielle du parcellaire.

Peu d'entre eux ont porté intérêt au devenir de leur commune, à son aménagement futur, voire à son développement économique.

En tout état de cause, le public rencontré par les commissaires enquêteurs lors de leurs permanences à Tuffalun s'est toujours montré courtois malgré les files d'attente parfois un peu longues, avec pour certains la recherche d'explications et d'aide à la compréhension des documents mis à sa disposition.

## **7. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET**

Les observations et les avis des personnes publiques associées ont été analysés par la commission d'enquête (Cf page 39 et suivantes). Le porteur du projet a traité analytiquement ces questions et y a apporté des réponses avant l'ouverture d'enquête sans que pour autant les évolutions envisagées aient pu être intégrées au projet de PLU soumis à l'enquête. Ces engagements étaient cependant tenus à la disposition du public qui a pu ainsi en prendre connaissance.

D'une manière générale, la commission d'enquête n'a pas de désaccord avec les avis formulés par les PPA. Les réponses apportées par le porteur du projet lui paraissent dans l'ensemble satisfaisantes. Elles ont fait l'objet de quelques questions complémentaires de la part de la commission d'enquête et des réponses ont été apportées par SVL.

## **8. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

L'autorité environnementale n'a pas fait parvenir d'avis.

## **9. AVIS SUR L'ENGAGEMENT DU PÉTITIONNAIRE DANS SON MÉMOIRE EN REPONSE AU PV D'ENQUETE**

Le pétitionnaire a apporté ses réponses à chacune des observations rapportées dans le procès-verbal de la commission d'enquête, lui-même reflet des observations formulées par le public. Pour ce faire il a respecté le canevas proposé par la commission d'enquête. Ces réponses, pour certaines, vont conduire à des évolutions des documents qui restent cependant à la marge et ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du projet ni son économie générale. Certaines réponses, ne donnent cependant pas entièrement satisfaction à la commission d'enquête ce qui l'a conduit à formuler quelques réserves.

La commission d'enquête considère donc que des évolutions sont à apporter aux documents opposables du PLU (règlement, OAP) pour tenir compte à la fois :

- des avis et réserves formulées par les PPA sur lesquelles le porteur de projet s'est engagé,
- des avis de la commission d'enquête les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse suite aux observations du public.

- des avis de la commission d'enquête sur sa propre appréciation du dossier,

## 10. BILAN GLOBAL

En se référant aux objectifs poursuivis par le porteur de projet formalisés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable dont les thèmes principaux sont :

- la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation du cadre paysager et patrimonial
- une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire

la commission d'enquête dresse le bilan global suivant de cette enquête :

- La Communauté d'Agglomération Saumur-Val-de-Loire marque pour la commune de Tuffalun une volonté réelle de réduction des emprises sur les terres agricoles et naturelles, par la densification des centres bourgs et la réduction des dents creuses au moyen en particulier de l'outil OAP. Cependant à la lumière des observations du public il apparaît que la méthode utilisée du référentiel foncier établi pour identifier les potentialités d'urbanisation montre ses limites dans la mesure où il n'est pas toujours suffisamment tenu-compte de la réalité du terrain et de ses particularités. L'enquête publique a ainsi mis en évidence quelques anomalies que fort heureusement le porteur du projet entend pour une bonne part corriger. Des ajustements de zones constructibles semblent encore possibles à la commission d'enquête mais en nombre très limité. Si des parcelles enclavées sont susceptibles de redevenir constructibles, il y a lieu aussi de s'interroger sur l'enclavement de parcelles agricoles qui ne peuvent plus raisonnablement être exploitées comme telles.

- Bien que le porteur de projet ne l'ait pas formellement reconnu, l'absence de maîtrise du foncier au sein des OAP risque d'être un obstacle non négligeable pour arriver à atteindre l'objectif de la maîtrise de la consommation d'espace. La réalisation des OPA "au fil de l'eau" en fonction des opportunités n'est pas très volontariste. Il y a lieu cependant de constater que c'est le seul outil à ce stade que permette de préserver l'avenir.

- La commission d'enquête s'interroge sur la réelle efficacité de la phase de concertation et la réelle prise en compte des observations du public. L'affluence et les échanges de la commission d'enquête avec le public lors des permanences jettent le doute. Les changements de municipalités en cours de gestation du dossier et un relai insuffisant entre les équipes pourrait-il en être une cause?

- La question des troglodytes semble avoir été occultée et s'en remettre aux simples règles des zones A ou N ne semble pas être une solution pertinente.

- De même le cas de carrières mérite un réexamen pour en assurer la pérennité des perspectives à moyen et long terme pour les exploitants.

Pour ce qui concerne les activités industrielles, artisanales et commerciales, des facilités sont offertes par la modification prévue du règlement de la Zone d'activité de la Chesnaye, ou la mise en place de STECAL, un effort supplémentaire doit, selon la commission d'enquête, être encore effectué pour résoudre quelques cas particuliers tels qu'une activité de charpente, un hangar ULM, l'exploitation des troglodytes...

- La question de l'assainissement enfin n'est pas totalement résolue en particulier à Louerre où le fonctionnement de la STEP n'est pas entièrement satisfaisante.

-

## C. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

A l'issue de l'enquête publique d'une durée de 37 jours consécutifs, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, visité les lieux, rencontré le porteur du projet et échangé avec lui des informations par visio conférence et mails compte-tenu des circonstances sanitaires, rencontré le maire de Tuffalun et le maire délégué d'Ambillou-Château,

La Commission d'enquête formule à l'unanimité l'avis général suivant :

vu que :

- la procédure a été respectée
- le dossier d'enquête est complet et conforme à la réglementation,
- les affichages ont été effectués correctement et pendant toute la durée de l'enquête,
- la publicité réglementaire a été effectuée par voie de presse,
- la publicité complémentaire a été faite sur les sites internet
- le dossier a été mis à disposition du public sur le site Internet de Saumur Val-de-Loire
- les délais d'enquête ont été respectés,
- les permanences ont été régulièrement tenues,
- le dossier a été mis à la disposition du public dans les lieux et pendant la durée prévue,
- une concertation préalable du public a été effectuée
- le public a eu toutes facilités pour s'informer et s'exprimer,

Il apparaît que rien ne peut mettre en cause la validité du déroulement de l'enquête.

### Considérant

- que le dossier soumis à enquête, fournissait les informations suffisantes à la compréhension des évolutions proposées,
  - les observations du public
  - Le procès verbal d'enquête de la commission d'enquête,
  - Les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse,
  - les avis des PPA et l'analyse faite par la commission d'enquête
  - l'avis de l'autorité environnementale tacite
  - les avis détaillés de la commission d'enquête sur les observations du public, les réponses apportées par le porteur du projet et les synthèses partielles formulés par la commission d'enquête dans la partie B ci-dessus,
  - les éléments du dossier et les engagements ou les précisions apportées dans le mémoire en réponse par le pétitionnaire
  - Les intentions du porteur du projet en réponse aux avis des PPA
  - l'intérêt général du projet
  - l'acceptation socio économique globale du projet par la population

- le bilan global établi par la commission d'enquête,

la commission d'enquête émet à l'unanimité **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Tuffalun assorti cependant des réserves suivantes ne mettant pas en cause son économie générale:

- Autoriser l'urbanisation dans les hameaux de Vau et de l'Hermitière où l'on dénombre plus de 20 constructions. Le contour optimal est à optimiser dans le sens d'un contrôle au plus juste de l'extension de la zone constructible et en veillant à ne pas enclaver des zones agricoles de surfaces très réduites.

- Rétablir la constructibilité des parcelles ZI 18, 34, 35, 36 à Noyant-la-Plaine comme ayant été autorisées par l'ancienne municipalité, les viabilisations réalisées par convention par les services de la commune qui en a rétrocedé le support financier au propriétaire. A défaut indemniser ce dernier.

- Mettre en conformité le plan du périmètre de la carrière de Moulin Tessier 3 avec les autorisations préfectorales.

- Ne pas interdire l'extension des carrières en zones agricoles.

- Préciser que la liaison douce de l'OAP n°2 n'empruntera pas la parcelle 1246 à Noyant-la-Plaine.

- Etablir de règles écrites spécifiques permettant la conservation, la valorisation, l'emploi économique des secteurs troglodytiques, sans s'en remettre aux simples règles des zones A et N.

- procéder aux interventions nécessaires sur les stations d'épuration de Louerre (anomalies de fonctionnement) et d'Ambillou (établissement d'un nouveau schéma directeur) afin de lancer l'urbanisation nouvelle envisagée dans de bonnes conditions.

A Chalonnes sur Loire le 31 mars 2021

La commission d'enquête

Le président

Bernard LALOS

Les membres

Annick COLLOT

Vincent LAVENET