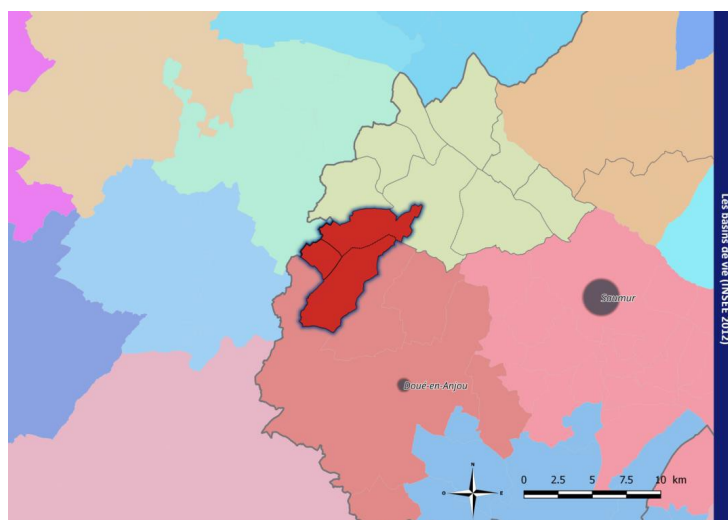


# Département du Maine et Loire

## Enquête publique

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



## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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

<b>1</b>	<b>OBJET DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>4</b>
1.1	Contexte du projet.....	4
1.2	Objectifs et motivations du pétitionnaire.....	4
1.2.1	Les objectifs poursuivis par le PLU sont les suivants :.....	4
1.2.2	Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	5
1.3	Caracteristiques principales du projet.....	5
<b>2</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>7</b>
2.1	Designation et missions de la Commission d'enquête.....	7
2.2	References juridiques et reglementaires.....	7
2.3	Documents mis À la disposition du public.....	8
<b>3</b>	<b>PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>9</b>
3.1	PROJET DE PLU.....	9
3.1.1	Note de synthèse.....	9
3.1.2	Livret 1 : le diagnostic.....	10
3.1.3	Livret 2 Etat initial de l'environnement.....	14
3.1.4	Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	16
3.1.5	Livret 3 : justification des choix.....	18
3.1.6	Livret 4 : L'évaluation environnementale.....	24
3.1.7	Le diagnostic agricole.....	32
3.1.8	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	33
3.1.9	Le règlement, les plans de zonage.....	35
3.1.10	Bilan de la concertation.....	36
3.1.11	Annexes.....	38
<b>4</b>	<b>RECUEIL DES AVIS.....</b>	<b>39</b>
4.1	Avis des Personnes Publiques Associées et consultées.....	39
4.2	Réponse apportées aux observations des PPA.....	41
<b>5</b>	<b>PRÉPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>43</b>
5.1	rencontres preliminaires de la commission d'enquete.....	43
5.2	Visite des lieux.....	43
5.3	Autres rencontres.....	43
<b>6</b>	<b>PUBLICITÉ.....</b>	<b>44</b>
6.1	Dans la presse locale.....	44
6.2	Site Internet.....	44
6.3	L'affichage.....	44
<b>7</b>	<b>DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>44</b>
7.1	Les observations recueillies.....	45
7.1.1	Le 18 janvier 2021 Ambillou-Château.....	45
7.1.2	Le 25 janvier à Noyant-la-Plaine.....	47
7.1.3	Le 27 janvier 2021 Louerre de 14h30 à 17h30.....	47
7.1.4	Le 4 février 2021 de 9h30 à 12h30 à Ambillou-Château.....	49
7.1.5	Le 8 février à Noyant-la-Plaine de 15h30 à 17h30.....	51

7.1.6	Le 20 février Ambillou-Château 10h-13h.....	52
7.1.7	Le 23 février de 9h à 12h au siège de l'agglomération Saumur-Val-de-Loire.....	54
7.1.8	Observations recueillies uniquement sur le registre dématérialisé.....	57
7.2	Comptage des personnes accueillies.....	62
7.3	Comptage des observations sur les registres.....	62
7.4	Comptage des courriers.....	62
7.5	Comptage des avis favorables et défavorables.....	62
8	<b>CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>62</b>
8.1	Procès-verbal d'enquête.....	63
8.2	Mémoire en réponse.....	64

## ANNEXES AU RAPPORT

- ANNEXE 1 : Plan d'affichage
- ANNEXE 2 : Certificat d'affichage
- ANNEXE 3 : Procès verbal d'enquête
- ANNEXE 4 : Mémoire en réponse
- ANNEXE 5 : Carnet de plans des parcelles
- ANNEXE 6 : Questions complémentaires de la commission d'enquête et les réponses

## PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- Pièce 1 : Arrêté d'enquête
- Pièces 2 : Les 4 registres d'enquête de Tuffalun et de Saumur

# 1 OBJET DE L'ENQUÊTE

## 2 Contexte du projet

La présente enquête publique définie par l'arrêté de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire N°2020-099 du 20 novembre 2020 (pièce n° 1) 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 (7 communes) et le PLUI de Loire-Longué (9 communes), l'ensemble étant porté par la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire organisateur des trois enquêtes. La commission d'enquête, désignée par le TA de Nantes le 2 octobre 2020 par décision N° E20000132/44 a été missionnée pour suivre ces trois projets de PLU.

## 3 Objectifs et motivations du pétitionnaire

L'élaboration du projet de PLU a été guidée par les ambitions politiques des élus du territoire décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et par des dispositions réglementaires (lois cadres) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

### 3.1.1 Les objectifs poursuivis par le PLU sont les suivants :

Sur le plan politique :

Une 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.

La structuration du territoire pour un développement plus soutenable à long terme entre développement complémentaire et qualité urbaine, paysagère et architecturale.

Des choix stratégiques de positionnement pour protéger, mettre en valeur et développer l'axe ligérien ; optimiser et valoriser les ressources en eau du territoire ; accueillir les populations et activités par le biais du développement de l'emploi et de l'accompagnement de la stratégie économique.

Au niveau des dispositions réglementaires :

Le document se veut être conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement). Ainsi il respectera les objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme que sont :

**EQUILIBRE** : Le développement territorial intègre un renouvellement urbain maîtrisé, une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces agricoles et forestiers, une protection des sites des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

**DIVERSITE** : Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, les activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée. L'emploi, l'habitat, les commerces et les



services, l'amélioration des performances énergétiques, le développement des communications électroniques, la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile font aussi partie des préoccupations.

**PRESERVATION** : Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publique, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### 3.1.2 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Outre les lois cadres citées plus haut, le PLU doit être compatible avec le SCoT du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017, modifié en septembre 2019.

## 4 Caractéristiques principales du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur :

- Un diagnostic du territoire

Située en retrait de la Loire au sein du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et inscrite dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO la commune entend poursuivre son développement dans un équilibre territorial respectueux de cet environnement. Les **enjeux** en sont :

- Le maintien de l'attractivité de la commune sur la catégorie jeune ménage avec enfant(s).
- La maîtrise du développement résidentiel.
- La diversification des typologies urbaines (logements groupés, individuels, collectifs).
- L'offre en logements sociaux.
- Le développement de services à la personne.
- L'application d'une densité urbaine en cohérence avec les caractéristiques morphologiques des différents espaces communaux.
- Le maintien de la diversité paysagère par la préservation de la continuité des boisements, mosaïque agricole et développement viticole.
- La valorisation de l'entrée de ville dont celle d'Ambillou-Château.
- La protection des espaces boisés.
- Le maintien du patrimoine végétal et aquatique dans la trame verte et bleue.
- L'anticipation des changements climatiques dans la prise en compte des risques naturels.
- La maîtrise de la consommation en eau potable.
- Le développement des énergies renouvelables.
- La poursuite du développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, liaisons douces).
- La prise en compte des risques de feux de forêt à Louerre notamment.

Un développement économique durable sous entend de :

- Maîtriser la dynamique de développement, tout en affirmant la centralité d'Ambillou-Château par la requalification du tissu urbain existant.
- S'appuyer sur le dynamisme démographique pour développer une économie présenteielle du territoire par les commerces.
- Développer les équipements de proximité sur la commune.
- Ajuster l'offre foncière à vocation économique en fonction de l'équilibre territorial.

- Maintenir l'activité agricole sur la commune.
- Un état initial de l'environnement dont les principaux enjeux sont les suivants :
  - La mise en valeur du paysage, du patrimoine et du cadre de vie.
  - L'entretien d'une trame écologique de qualité.
  - La gestion des ressources locales.
  - Le développement résilient face aux risques et nuisances.

Les choix retenus dans le PADD.

Le PADD s'est appuyé sur le projet de territoire avec le souci de la mise en valeur et de la préservation du cadre de vie, le bourg d'Ambillou-Château comme polarité principale, une diversification dans l'offre de l'habitat et un accompagnement foncier à l'implantation d'entreprises.

Un accroissement de population en cohérence avec les prévisions pour l'ensemble du Grand Saumurois soit une croissance démographique de 0,6% par an ou 15 habitants supplémentaires par an soit 11 logements supplémentaires par an et, à l'horizon 2030, 70 logements supplémentaires pour la polarité principale et 55 pour les autres bourgs. La densité minimale est fixée à 16 logements à l'ha.

La modération de consommation d'espace est établie sur la base des consommations passées mais avec l'objectif de réduire respectivement à 74% et 60% par rapport à la période 2002-2016, les consommations d'espace de l'habitat et de l'économie.

Le développement économique sera centré sur l'Actiparc de la Chesnaye. Pour les activités isolées, des STECAL à vocation économique seront admises. Les extensions et nouvelles constructions seront admises dans les secteurs AY.

En matière d'habitat, des zones U sont définies dans les hameaux jugés stratégiques avec un développement prioritaire des bourgs d'abord dans l'enveloppe urbaine puis en extension, avec comblement des dents creuses (au total 3,8 ha ont été identifiés mais seulement 1,8 ha sont densifiables compte-tenu de la topographie ou de zones humides...).

Les critères suivants ont été retenus :

- Risques (PPR inondation, gonflement des argiles...) => **Exclusion**
- Desserte (recul par rapport aux routes départementales) => **Exclusion**
- Présence des réseaux (assainissement collectif) => **Critère valorisant**
- Proximité du bourg => **Critère valorisant**
- Intérêt patrimonial et paysager => **Exclusion**
- Intérêt environnemental (zones humides, Trame Verte et Bleue, ZNIEFF...) =>

#### **Exclusion**

- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées pour l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole) => **Exclusion**
- Minimum de 20 habitations

Ainsi, l'analyse du territoire suite à la méthodologie fine présentée ci-avant a permis d'aboutir à une identification de 2 villages.

Un impact minimum a été recherché sur l'activité agricole. Au total ce sont 5,8 ha qui seront impactées dont 4,2 ha en zone 1AUy. Les cultures de colza seront les plus impactées.

Le PADD s'intègre au sein des pièces réglementaires suivant trois axes :

- Axe 1** : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel
- Un cadre paysager et patrimonial préservé, véritable atout pour le territoire.

- Un développement urbain cohérent et durable.
- Maintenir des services de proximité garants de la qualité de vie sur le territoire.

**Axe 2** : un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques

- Poursuivre le développement résidentiel du territoire en assurant son équilibre.
- Adapter le parc de logements aux parcours résidentiels.
- Préserver le cadre de vie urbain, véritable vecteur d'attractivité résidentielle.

**Axe 3** : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire

- Conforter la dynamique artisanale, industrielle et commerciale.
- Renforcer l'attractivité touristique.
- Renforcer les filières participant à la transition énergétique, numérique et écologique du territoire.

## 5 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 6 Designation et missions de la Commission d'enquête

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 chargé d'assurer la présidence de la commission d'enquête en cas d'empêchement de Monsieur Bernard LALOS, et de Madame Annick COLLOT.

L'autorité organisatrice a demandé que chaque projet de PLU soit traité de manière séparée et qu'il fasse l'objet d'un rapport et d'un avis motivé distincts.

Les trois commissaires-enquêteurs ont réparti leurs missions comme ci-dessous, précisant que l'analyse des projets, la synthèse des observations et la rédaction des avis seront assumées de manière collégiale par la commission d'enquête.

PLUi intercommunal de Loire-Longué sur l'ancien territoire de la communauté de communes de Loire-Longué, suivi par Monsieur Bernard LALOS,

PLU de la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire, suivi par Madame Annick COLLOT,

PLU de la commune nouvelle de Tuffalun (3 communes déléguées) suivi par Monsieur Vincent LAVENET.

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire dans son arrêté N° 2020-099 du 20 novembre 2020 a ordonné la réalisation d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tuffalun sur une durée de 37 jours à compter **du lundi 18 janvier à 9h au mardi 23 février 2021 à 12h inclus**. Parallèlement des arrêtés semblables ont été diffusés pour le PLUi de Loire-Longué et le PLU de Gennes Val de Loire sous la responsabilité de la même commission d'enquête.

Dans le présent rapport, la commission d'enquête rend compte de la mission qui lui a été confiée par le tribunal administratif de Nantes et qu'elle a accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté précité. Elle est la garante du respect de la procédure et du bon déroulement de la consultation du public. A l'issue de l'enquête publique elle donne un avis motivé sur le projet à l'autorité organisatrice, la Communauté d'Agglomération Saumur-val-de-Loire.

## 7 Références juridiques et réglementaires

Les trois projets sont envisagés en faisant référence aux modalités juridiques et réglementaires suivantes définies dans :

Le 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,

Le 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.

La délibération du Conseil municipal de Tuffalun en date du 7 novembre 2016 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tuffalun,

Les éléments du « Porter à Connaissance » transmis par le représentant de l'Etat,

L'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2016 portant sur la création de Saumur Val de Loire issue de la fusion des Communautés de Communes Loire-Longué et du Gennois, de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué et Louresse-Rochemenier,

La délibération du Conseil Communautaire en date du 15 novembre 2018 relative à la modification du périmètre de l'étude,

Le débat du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2019 sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

La délibération du Conseil Communautaire en date du 5 mars 2020 arrêtant le projet du PLU de Tuffalun et tirant le bilan de la concertation,

L'article R. 153-5 du Code de l'Urbanisme,

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.

Les articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme, attachés à la consultation des personnes publiques associées.

Entre autres références il y a aussi lieu de citer, répondant aux principes du développement durable, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

## 8 Documents mis À la disposition du public

Les documents mis à la disposition du public pour l'enquête dans chacune des mairies de la commune nouvelle, sur le site internet <https://www.saumurvaldeloire.fr/> et au siège de Saumur Val-de-Loire ont été les suivants :

(Les couleurs correspondent à des classeurs différents)

Nature du document	Nombre de pages/ plans
Note de synthèse	19
Livret 1 Rapport de présentation Diagnostic	89
Annexe au livret 1	11
Livret 2 Rapport de présentation état initial de l'environnement	93
Livret 3 Rapport de présentation : Justification des choix	127
Plans	4
Livret 4 : Évaluation environnementale	165
Atlas cartographique agricole	28

<b>Nature du document</b>	<b>Nombre de pages/ plans</b>
Plans	13
Le PADD	32
OAP	68
OAP "Cadre de Vie"	26
OAP "Grands Paysages"	23
Règlement écrit	101
Plans de zonage au 1/5.000ème et 1/2.500 ème	7
Bilan de la concertation	50
Annexe Servitudes d'utilité publique	7 plans
Annexe droit de préemption urbain	6 plans
Annexe fiscalité	0
Annexe sanitaire	21 + 2 plans
Annexe Zone d'aménagement concerté	110 pages + 2 plans
Annexe Nuisances	2
Annexe Délibérations	30
Annexe Régime forestier	1 plan
Annexe ZPPA	1 plan

Soit un total d'environ 1000 pages et 36 plans.

Les 3 registres d'enquête déposés dans chacune des 3 mairies et le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération.

A noter qu'un registre dématérialisé était également mis à la disposition du public à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/1765>.

## 9 PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de PLU de Tuffalun, arrêté lors du conseil municipal du 5 mars 2020 est présenté sous forme de deux dossiers cartonnés et de quelques autres pièces annexes dont la note de synthèse immédiatement accessible (cf. tableau ci-dessus).

La présentation qui en est faite ici est calquée sur l'architecture du dossier soumis à enquête sans aucun jugement de valeur de la commission d'enquête à ce stade du rapport.

## 10 PROJET DE PLU

Pour établir ce dossier, le porteur du projet a fait appel au bureau d'études :  
 CITADIA Conseil / Groupe SCET –  
 18 rue de Rennes 49000 Angers (6<sup>ème</sup> étage)  
 Tel : 09.65.10.52.24

### 10.1.1 Note de synthèse

Une note de synthèse présente le projet de PLU en 19 pages. Constituée de sept chapitres on y trouve :

- La présentation de la commune dans lequel s'inscrit le projet de PLU
- Les objectifs poursuivis dans le PLU
- L'articulation du PLU avec les autres documents cadres

Les éléments constitutifs du PADD avec :

- Une synthèse du diagnostic

- La synthèse de l'état initial de l'environnement
- Les choix retenus dans le PADD
- L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires.

Les enjeux pour la commune sont déclinés au paragraphe synthèse du diagnostic.

Ce document ne sera pas plus détaillé ici puisqu'il a servi de support à la présentation générale du projet du paragraphe 1.3 ci-dessus.

### **10.1.2 Livret 1 : le diagnostic**

La commune nouvelle de Tuffalun créée au premier janvier 2016 a intégré au premier janvier 2017 la communauté d'agglomération de Saumur Val-de-Loire. Elle est constituée de trois anciennes communes :

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

#### **10.1.2.1 Préambule**

Un préambule rappelle le cadre législatif de rédaction du PLU avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLU devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
  - b) La maîtrise, le renouvellement, le développement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites et milieux naturels
  - d) La sauvegarde, la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère;
- 3° La mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction pour l'habitat, les activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique.

A cela s'ajoute la loi d'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), l'analyse nécessaire de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Les articles L.151-4 et 5 imposent par ailleurs les analyses à réaliser au sein du PADD (justification des consommations d'espaces naturels et objectifs de modération).

Ce projet de PLU aura pour effet de fédérer les trois communes d'origine par les biais des objectifs fixés par les élus.

### 10.1.2.2 Le contexte territorial

La commune nouvelle de Tuffalun située à l'ouest de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire est à l'intersection de deux axes structurants de la communauté d'Agglomération :

- L'axe Gennes-Val de Loire/ Vihiers (Nord-Sud) par la D70.
- L'axe Angers/Doué-en-Anjou (Nord Ouest – Sud Est) par la D761.

Tuffalun se situe entre les deux grands pôles que sont Angers et Saumur et est tournée plus spécifiquement vers Doué-la-Fontaine

Elle est intégrée au Parc Naturel régional Loire-Anjou-Touraine et possède un important tissu bocager et forestier, qui montre un territoire rural important à préserver.

Le PLU doit être en cohérence avec le SCoT du Grand Saumurois, le SAGE Layon Aubance Louet, le plan départemental de l'habitat du Maine et Loire, le dossier départementale des risques majeurs, l'atlas des zones inondables, le programme d'actions et de prévention des risques d'inondation (PAPI), le schéma départemental des carrières, le plan régional de la qualité de l'air.

### 10.1.2.3 Le contexte socio-démographique

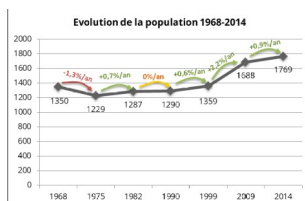
Comme le montrent les courbes ci-dessous la population est en évolution croissante. Elle a gagné 410 habitants entre 1999 et 2009. Ce solde positif est d'origine naturelle par le nombre de naissances. Cela s'observe en particulier par le rajeunissement de la population (+252 habitants de moins de 20 ans en 5 ans et 669 habitants de plus de 60 ans. Une large majorité de couples a des enfants (56%). Les revenus sont plus élevés que la moyenne dans le secteur. Les enjeux sont :

- le maintien de l'attractivité pour les jeunes ménages avec enfants
- la maîtrise du développement résidentiel adapté à la fois aux jeunes ménages et au vieillissement de la population
- Le développement des services à la personne
- le développement des équipements pour les jeunes ménages.

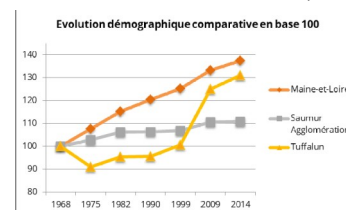
### 10.1.2.4 L'habitat

Le taux de croissance des logements est de 1,8% par an sur les 15 dernières années (197 logements nouveaux). On constate cependant une augmentation de la vacance des logements. (+39 sur la période). Le logement locatif social est en faible proportion (8,8%). La taille des logements est en croissance sur les 5 dernières années (10,5% à 16,3 % de T3 et plus). Après une baisse importante de la production de logements entre 2006 et 2015, la tendance est à la hausse. L'indice de construction élevé pour le secteur reste faible par rapport à la moyenne nationale (4,19/ 5,37). Les enjeux sont les suivants :

- diversification du parc de logements pour un parcours résidentiel complet
- rééquilibrage de la construction en faveur des pôles (Ambillou-Château)
- encadrer le développement de Tuffalun le long de la RD 761
- améliorer la qualité du parc vacant et du bâti de centre bourg.



logements nouveaux). On constate cependant une augmentation de la vacance des logements. (+39 sur la période). Le logement locatif social est en faible proportion (8,8%). La taille des logements est en croissance sur les



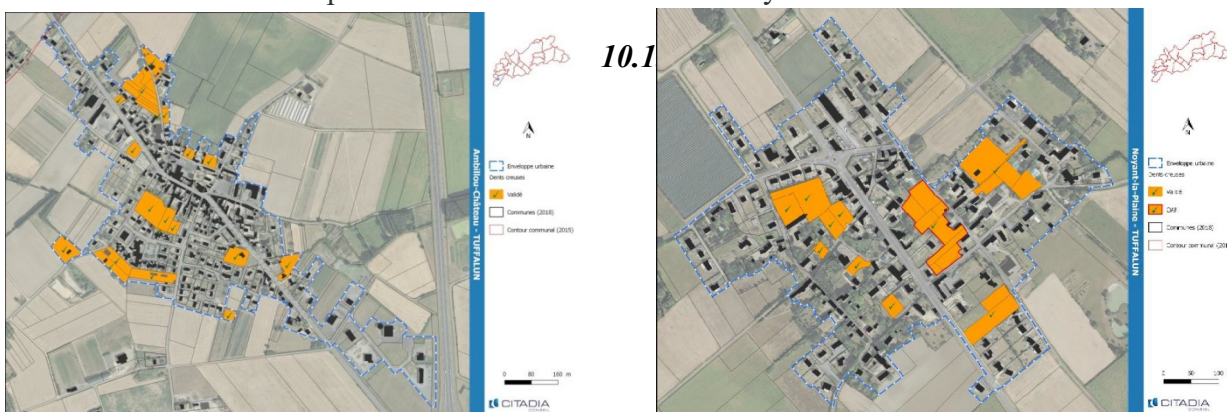


### 10.1.2.5 La structure du territoire

Dans le SCoT, la commune de Tuffalun avec ses communes déléguées est considérée comme un pôle de proximité de Saumur. Le territoire est faiblement contraint et doit recentrer son développement. Les formes urbaines sont un tissu ancien de centre bourg et de lotissements pavillonnaires.

La consommation d'espace se montre modérée pour la période 2002-2016. Sur les 60 ha consommés, 18 l'ont été pour l'habitat, 13 pour l'activité économique et 29 pour les équipements dont la 2X2 voies de l'axe Angers-Doué-la-Fontaine. L'analyse des potentiels de densification après avoir entre autre défini l'enveloppe urbaine et identifié les dents creuses dans la commune fait ressortir un gisement de 14 ha.

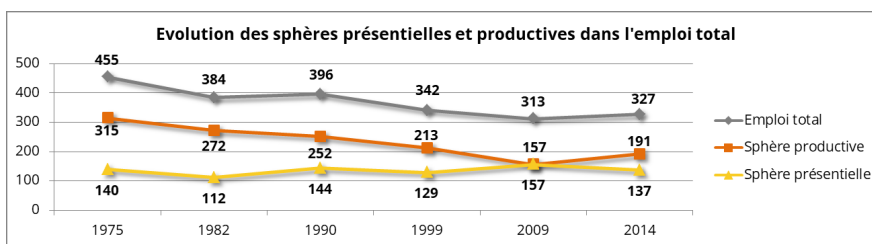
Dents creuses: exemples d'Ambillou-Château et de Noyan-la-Plaine



### L'économie

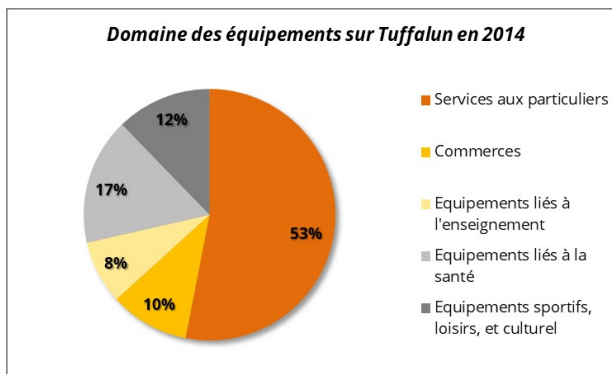
La commune concentre 327 emplois. La période après une baisse de 8,4% entre 1999 et 2009 est désormais à la hausse (+4,5%).

Sur les 771 actifs, 61,8% sont ouvriers ou de professions intermédiaires et 35 % liés au domaine agricole dont 3,4 % d'agriculteurs.



La densité commerciale est faible (3 commerces) du fait de la proximité de pôles commerciaux majeurs et secondaires de Doué-en-Anjou et Saumur.

Les équipements de Tuffalun sont au nombre de 32 répartis comme indiqué ci-contre.





Le raccordement à la fibre de la commune est prévu pour 2020.

La commune dispose de la zone d'activité de la Chesnaye d'une superficie de 7,9 ha dont 1,84 disponible et viabilisé ce qui est insuffisant pour un développement du domaine.

Pour ce qui est des déplacements, les principaux flux se font vers Angers et Doué-la-Fontaine, la RD 761 est l'axe structurant. Le territoire est desservi par le réseau Anjoubus et Saumur Agglobus qui ne permettent pas de répondre aux demandes de l'amplitude domicile travail.

Le stationnement n'engendre pas de difficultés particulières.

**Les enjeux sont :**

- maîtriser le développement en affirmant la centralité d'Ambillou-Château
- accompagner le développement des entreprises existantes
- ajuster l'offre foncière à vocation économique
- développer les équipements de proximité.

A ce livret 1 "Diagnostic" est annexé le référentiel foncier qui a pour but d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune. Cette analyse, effectuée à partir des enveloppes urbaines définies préalablement, va permettre d'identifier, entre autres, les Orientations d'Aménagement et de Programmation en renouvellement urbain. La démarche est développée en 5 étapes :

1 Recherche automatisée du potentiel foncier selon les critères suivants : dents creuses comprises entre 500 et 3.000m<sup>2</sup>, unités supérieures à 3.000m<sup>2</sup> à densifier, les parcelles bâties de plus de 2.000m<sup>2</sup> avec un coefficient d'emprise au sol de moins de 20%.

2 Correction manuelle des résultats

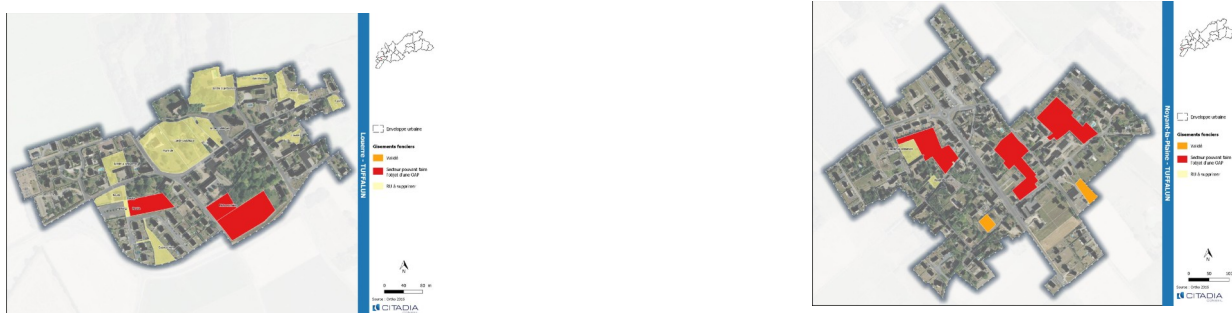
3 Ajout des potentiels mutables : friches identifiées dans le SCoT

4 Identification des terrains non mobilisables

5 Contribution des élus lors de tête à tête



Cinq cartes définissent ainsi les gisements fonciers validés, les OAP, le renouvellement urbain à supprimer sur les 3 communes historiques.



### 10.1.3 Livret 2 Etat initial de l'environnement

Cette partie commence par l'énumération et la description des exigences des documents avec lequel le PLU doit être compatible dans ce domaine de l'environnement. Ce sont :

- le SCoT du Grand Saumurois
- le SDAGE Loire Bretagne
- le SAGE de Layon Aubance
- le PGRI du bassin Loire Bretagne (Plan des Gestion des risques d'inondation)
- le SRADDET Pays de Loire (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires)
- le Parc naturel Régional Loire Anjou Touraine
- le SRCE Pays de Loire
- le PCAET Saumur Val de Loire
- le Plan Régional de l'Agriculture durable
- le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux de Maine et Loire
- l'Atlas des zones inondables
- l'Atlas des paysages des Pays de Loire
- le Dossier départemental des risques majeurs
- le Schéma départemental des carrières de Maine et Loire.

#### 10.1.3.1 Paysage et cadre de vie

La commune de Tuffalun est caractérisée par la présence de roches de craie du Crétacé et des poches de calcaire du Miocène. Le tuffau y est donc très abondant. Relief (peu marqué), climat (doux et raisonnablement humide) sont détaillés.

Le paysage est caractérisé par les plaines et coteaux du Saumurois et les coteaux du Layon et de l'Aubance. Tuffalun est à l'interface en les plaines céréalières du bassin parisien et le bocage des régions ouest de la France. Le réseau bocager a quasiment disparu, le remembrement est passé par là, des boisements grignotent petit à petit les friches agricoles.

Les enjeux de l'unité paysagère identifiés sont les suivants:

- Valoriser la dimension patrimoniale identitaire des vallées du Layon et de l'Aubance.
- Adapter les développements résidentiels à leur contexte paysager.
- Assurer le maintien des activités agricoles.
- Faciliter l'intégration qualitative des infrastructures et des zones d'activités.

La commune de Tuffalun comporte de nombreux éléments de protection de patrimoine tant urbain, architectural que géologique tels que l'ancien Château de Grezillé, l'église de Louerre, le Manoir le Vau à Louerre. Deux secteurs protégés au titre de l'inventaire du patrimoine géologique sont aussi à noter : la discordance de Sourches: ancienne carrière dans les marnes à huitres à caves et la carrière de sables et de falluns de Noyant-la-Plaine avec ses squelettes de mammifères du cétaqué fossiles.

Le patrimoine bâti possède aussi ses particularités telles des troglodytes, l'utilisation du tuffeau et du fallun et de l'ardoise dans la construction. Parmi les enjeux paysagers, il y a lieu de citer l'emprise de la RD 761, la nécessité du maintien de la diversité paysagère par la préservation de la continuité du boisement, de la mosaïque agricole et du développement viticole; la valorisation de l'entrée de ville depuis la route de Doué à Ambillou-Château et plus globalement les entrées de ville et des fronts urbains; la protection des espaces boisés, la prise en compte du réchauffement climatique.

La biodiversité et les habitats naturels sont caractérisés par la présence de 4 ZNIEFF de type 1 (la Cave de La Guèrerie, l'Arche Avor – Daufi – n° 6, la Coulée de La Noe (forêt domaniale de Milly), le Ruisseau d'Avort et une ZNIEFF de type 2 (Bois et landes de Louerre, Grézillé et Saint-Georges-des-Sept-Voies). Sont également recensés 3 Espaces Naturels Sensibles (le Bois et Landes de Louerre, le Ruisseau de l'Avort, l'Étang de Joreau et Bois de Milly).

L'occupation du sol est essentiellement agricole (57% de l'espace) avec ses 37 exploitations. La densité bocagère est faible (18,6 ml/ha), 35% de l'espace est couvert par des forêts. Le réseau hydrographique se limite à quelques ruisseaux avec cependant l'Aubance de qualité jugée bonne. Les trames vertes et bleues issues du SRCE, du SCoT et du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine mettent en évidence que les espaces boisés se situent au Nord. Ces trames ont été traitées globalement avec les deux autres PLU de Gennes Val-de-Loire et de Loire-Longué. Il est constaté que les tissus urbains d'Ambillou-Château et les hameaux de la Grezillé et Sourches, la route d'Angers, la D761, la D83 et les obstacles à l'écoulement sur la rivière Aubance sont considérés comme des ruptures écologiques. Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Protection des milieux remarquables, notamment les habitats forestiers et les aménagements dans la roche calcaire.
- Poursuite d'une gestion optimisée de la ressource en eau et du développement urbain en vue de maintenir la qualité des milieux aquatiques et prise en compte du réchauffement climatique.
- Maintien du patrimoine végétal et aquatique.
- Réduction des nuisances sur la trame verte et bleue liées au développement urbain et des voies de communication.

Les ressources locales sont les suivantes :

L'alimentation en eau potable se fait par le champ captant de St Rémy-la-Varenne. La sécurisation d'approvisionnement par la station de Montjean-sur-Loire est insuffisante. L'Aubance et le ruisseau d'Avoird sont les deux cours d'eau principaux. La commune dispose de 5 masses d'eau sous-terraines de qualité médiocre à bonne.

L'épuration des eaux est assurée par deux stations d'épurations à Ambillou et Louerre. L'une et l'autre sont en surcharge hydraulique. Noyant-la-Plaine ne dispose pas de réseau collectif des eaux usées. Les trois communes ne disposent pas de réseau séparatif. Il est souligné que des études de zonage d'assainissement seraient nécessaires. L'assainissement non collectif est géré par la communauté d'agglomération Saumur-val-de-Loire.

Les émissions de gaz à effet de serre sont évaluées au niveau de Saumur Val de Loire. Tuffalun connaît une dépendance à la voiture thermique et dispose d'un parc de logements relativement anciens traité aussi au niveau de l'agglomération. A ce titre, la commune dispose d'une efficacité énergétique limitée par rapport aux territoires urbains. La maison individuelle couvre 94% de son territoire.

La mobilité est essentiellement tournée vers la voiture du fait de l'absence ou presque de transports en communs.

Des potentialités d'énergie renouvelables existent dans le domaine de l'éolien et de la biomasse. Ses espaces boisés constituent aussi un potentiel.

Les ressources minérales sont importantes avec le tuffeau et le falun. Seules deux carrières sont encore exploitées au lieu-dit le Bois de Coudraye » à Ambillou-Château, calcaires d'Ambillou et au lieu-dit « Moulin Tessier » à Noyant la Plaine, Justeau Frères.

La collecte des déchets se fait au niveau de Saumur Val de Loire par le SMITOM sud Saumurois.

**Les enjeux** s'expriment en ces termes :

- Renforcement de la mixité énergétique du territoire notamment par le développement des énergies renouvelables.
- Réduction de la dépendance aux énergies fossiles.
- Maintien des ressources naturelles favorables au stockage carbone et au développement de certaines énergies renouvelables.
- Réduction de la dépendance à la voiture thermique.
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- Renforcement de la performance du réseau de gestion des eaux usées.
- Renforcement de l'interconnexion du réseau d'eau potable.
- Maintien d'une gestion optimisée de la ressource en eau dans la masse d'eau Aubance.

Les risques naturels sont liés au réchauffement climatique qui se manifeste par une réduction des précipitations et une augmentation de la température. Les autres risques plus spécifiques sont les risques d'effondrement de cavités souterraines importants, ainsi que des risques de retrait-gonflement des argiles spécialement à Ambillou-Château et à Noyant-la-Plaine.

Les risques industriels se concentrent sur 15 ICPE dont deux carrières soumises à autorisation d'exploitation.

La D762 est génératrice de nuisances sonores de catégorie 2 ou 3 suivant sont emplacement par rapport aux villages.

#### **10.1.4 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Un préambule rappelle les finalités du PADD (Article L 151-5 du code de l'Urbanisme) : il fixe les objectifs des politiques publiques et définit les grandes orientations stratégiques qui doivent trouver une déclinaison réglementaire à travers des documents graphiques et littéraires du PLU, qui eux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Il fixe aussi des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce PADD se décline suivant 3 axes :

##### ***10.1.4.1 Axe 1 Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel***

Font partie ds objectifs:

- la préservation des espaces boisés en coteaux (forêt de Milly et bois de Bellevue),
- le maintien de la mosaïque agricole, la mise en valeur des espaces viticoles.
- la valorisation des belvédères.

Le socle agricole en forte évolution doit être ménagé par une extension urbaine en continuité immédiate et en proscrivant le mitage. L'extension des bourgs devra se faire en priorité sur des terres non cultivées ou ayant une valeur agronomique moindre en évitant le morcellement des terres. En zone agricole A, les bâtiments repérés pourront faire l'objet de changement de destination. Seront encouragées les activités de diversification de l'activité

agricole et les nouvelles initiatives locales telles que agriculture biologique, urbaine, périurbaine, des points de vente directe en contre bourg.

La trame verte et bleue sera intégrée au territoire afin de préserver les milieux naturels remarquables, les espaces forestiers, le réseau hydrographique de l'Aubance. Le réseau de haies continu sera promu, les espaces de landes seront protégées, et les derniers bastions de bocage renforcés. L'urbanisation protégera les réservoirs de biodiversité. Les travaux permettant la restauration des continuités écologiques seront autorisés.

La valorisation et la préservation du cadre du territoire cultivera les rapports entre ville et campagne. Les ensembles agricoles, les fermes, les édifices religieux les espaces troglodytiques et les logements anciens seront préservés et valorisés. La transition ville-campagne sera surveillée en évitant le caractère massif de certains espaces urbains, particulièrement dans le secteur d'Ambillou-Château et de Noyant-la-Plaine et en proscrivant l'urbanisation linéaire. Une attention particulière sera portée à la zone d'activité de la Chesnaye. Les entrées de villes feront aussi l'objet d'une attention particulière.

La structure urbaine s'organisera autour des centralités du territoire avec Ambillou-Château comme pôle principal (développement de l'activité économique et de logements) et Louerre et Noyant-la-Plaine pôles de proximité (maintien des commerces et équipements existants, comblement des dents creuses seules).

La notion de risque sera prise en compte (cavités et mouvements de terrain) par la réduction éventuelle du rôle économique, social, culturel de sites soumis à des risques majeurs à terme du fait du réchauffement climatique.

Les services de proximité seront maintenus et en particulier le développement de la gare des Rosiers sera soutenu, en favorisant les transports en commun vers Angers et Saumur, en créant des itinéraires cyclables reliant les bourgs aux pôles d'emploi, en développant un maillage des liaisons douces, en encourageant navettes, covoiturage ...)

Les équipements et services seront concentrés sur le pôle principal. Les commerces de proximité seront aussi maintenus en assurant la complémentarité entre l'offre commerciale de proximité présente en centre-bourg et les commerces de périphérie.

#### ***10.1.4.2 Axe 2: Un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques***

La commune entend poursuivre et maintenir la croissance démographique, en s'adaptant aux évolutions sociodémographiques et de ce fait en diversifiant son offre résidentielle.

L'évolution envisagée est de 0,6 % par an de croissance de la population avec sur la période 2018-2030 130 logements supplémentaire sur la commune en privilégiant le pôle principal d'Ambillou-Château. Pour ce faire 50% des constructions nouvelles devront se situer à l'intérieur des enveloppes urbaines. L'extension urbaine sera limitée à 4 ha ce qui conduit à une consommation d'espace de 60% par rapport à ce qu'elle a été entre 2002 et 2016. Le seuil minimal de densité bâtie est de 16 logements à l'ha.

La lutte contre la vacance constitue une priorité. La diversité des typologies de logements sera recherchée : logement individuel dans les pôles de proximité, petits collectifs dans le pôle principal, 10% a minima de logements sociaux. L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées sera recherchée voire l'implantation de résidences autonomie.

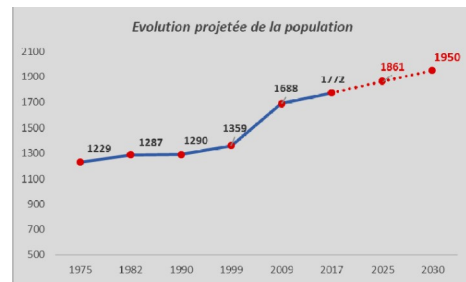
L'architecture et le patrimoine présents dans les bourgs et villages seront préservés parmi lesquelles le village de Louerre et les sites troglodytiques. Conforter la présence de l'eau et du végétal comme composante du cadre de vie, anticiper les besoins en termes de gestion des eaux usées et pluviales font partie des préoccupations tout comme l'adaptation des capacités des stations d'épuration.

### 10.1.4.3 Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire

La commune entend conforter la dynamique artisanale, industrielle et commerciale par le renforcement de la zone d'activités économiques structurante de l'Actiparc de la Chesnaye. 3 ha seront consacrés à son extension. La mixité fonctionnelle des zones résidentielle sera recherchée.

Le renforcement de l'attractivité touristique sera promu par différents moyens : mise en valeur du patrimoine local typique de la vallée de la Loire, les espaces troglodytiques, les activités équestres la préservation des vues, perspectives et co-visibilités remarquables, l'offre en hébergement touristique et en accueil des groupes.

Renforcer les filières participant à la transition énergétique, numérique et écologique font aussi partie des objectifs par la production d'énergie renouvelable et non polluante, les économies d'énergie des logements, la mobilité active, le développement d'un réseau piéton et cyclable continu et l'amélioration de la desserte en transports en commun. Le développement de filières économiques s'appuyant sur les ressources locales et veiller au déploiement des infrastructures numériques et aux métiers de demain sont cités.



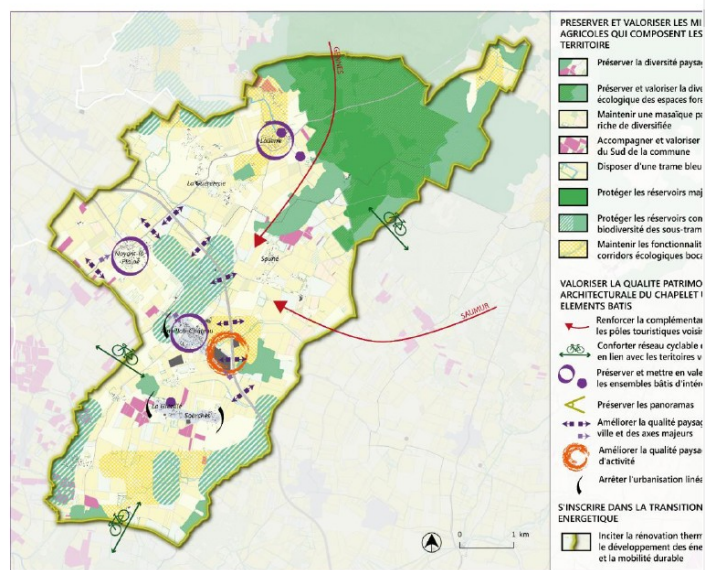
### 10.1.5 Livret 3 : justification des choix

Ce document rappelle une fois de plus les différents textes ou documents d'ordre supérieur à respecter (code de l'urbanisme, lois cadre, SCoT et ses orientations. S'en suivent alors 3 chapitres :

#### 10.1.5.1 Choix retenus pour établir le PADD

Ce chapitre reprend à la fois les enjeux définis dans le diagnostic et les principaux thèmes abordés dans le PADD. Ce chapitre détaille la méthodologie s'appuyant à la fois sur les données SCoT avec son analyse des grands équilibres entre les communes au sein du Grand Saumurois et sur une analyse politique des élus locaux qui a conduit aux objectifs fixés dans le PADD en matière d'habitat, de modération de consommation d'espace, de stratégie de développement des activités (Actiparc de la Chesnaye mais aussi le principe de STECAL à vocation économique pour les autres activités diffuses).

Les perspectives de développement démographiques sont issues du SCoT et présentées comme ci-contre.





Des cartes illustrent la méthode de détermination des enveloppes urbaines à prendre en considération et la mise en évidence des dents creuses. Deux tableaux résument en fin de chapitre, pour l'un, la répartition des consommations d'espace consacrée à l'urbanisme et pour l'autre, les conséquences sur l'agriculture.

10.1.

DIAGNOSTIC		PADD		
Bilan de la consommation d'espace passé habitat (2002-2016)	Potentiel de densification recensé à la date du débat du PADD	Objectif de modération de la consommation d'espace habitat	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Identifiés comme stratégique pouvant faire l'objet d'une OAP
18 ha	5.6 ha	4 ha	1.8 ha	3.8 ha

*L  
a*

TRADUCTION REGLEMENTAIRE				
Espace consommé sur la durée de vie du PLU	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation sur le long terme
9.2 ha	1.8 ha	3.8 ha	2.2 ha	1.4 ha

	Zonage	Prairies permanentes	Blé tendre	Prairies temporaires	Orge	Mais grain et ensilage	Gel	Fourrage	Divers	Autres céréales	Protéagineux	Toumesol	Autres cultures industrielles	Coza	Légumes ou fleurs	Surface (ha) impactée
Total commune		0,982		0,567		0,13		0,007	0,438					3,661		5,8
Ambillou-Château	1AUh			0,357												0,4
	2AUh		0,982		0,21											1,2
	1ALy					0,13		0,007	0,438					3,661		4,2
Total des surfaces		0,0	1,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	5,8
Pourcentage		0%	17%	0%	10%	0%	2%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	63%	0%	100%

**déclinaison du PADD dans les choix réglementaires**

Le projet de territoire met en avant l'armature naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée à travers les 3 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLU : Zonage, Règlement associé et Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**De l'axe 1 :** Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel, les retombées sur le zonage, le règlement et les OAP sont décrites de la manière suivante.

- répartition de zones N et zones A en vue de protéger les espaces naturels (dont les zones boisées) et agricoles et d'éviter le mitage. Les implantations de nouveaux bâtiments ne seront possibles que dans la mesure où elles ne perturbent pas l'agriculture. Le diagnostic agricole, formalisé par la chambre d'agriculture a permis d'asseoir la stratégie de développement du territoire sur des données factuelles allant très loin dans le détail jusque par exemple à la nature des cultures. La possibilité de construction dans les zones agricoles est adaptée à la sensibilité du site avec l'introduction d'une zone Az où les possibilités de constructions sont réduites par rapport à la zone A.

- La trame verte et bleue est prise en compte dans le tracé des zones N en intégrant en particulier les exigences des ZNIEFF, ANS, APB, par la mise en place de prescriptions graphiques permettant la prise en compte des différents corridors du territoire. Une attention particulière a été portée sur les haies, une marge d'inconstructibilité de 15m définie sur l'ensemble des cours d'eau, la prise en compte des zones humides dans les choix relatifs à la définition des zones à urbaniser et des STECAL identifiés.

- La valorisation et la préservation du cadre du territoire en cultivant les rapports entre ville et campagne conduit à définir dans le zonage et le règlement du PLU un certain nombre d'éléments de patrimoine à protéger.

Le développement urbain cohérent et durable avec ses polarités Ambillou-Château comme pôle urbain principal et Louerre et Noyant-la-Plaine comme bourgs de proximité conduit à fixer les règles résumées dans le tableau ci-dessous en matière de densité :

REGLEMENT		
ARMATURE URBAINE	Densité des OAP en zone urbaine	Densité des OAP en zone à urbaniser
Pôle principale Ambillou-Château	16 logements à l'hectare	19.3 logements à l'hectare
Louerre et Noyant-la-Plaine bourg de proximité	12.5 logements à l'hectare	14 logements à l'hectare

Le développement urbain intègre les notions de risques des cavités sous terraines, gonflement argiles, incendie.

- Le maintien des services de proximité tournés vers les moyens de communication se traduisent réglementairement par des OAP qui définissent les connections avec leur espace environnant, des prescriptions de cheminements doux, des emplacements réservés. Les équipements, réglementairement sont fléchés dans les bourgs. Les principes en sont définis par une matrice (voir ci-dessous) valant aussi pour l'aspect maintien de l'offre commerciale de proximité. Une zone NL est spécialement créée pour l'agrandissement d'un terrain de football.

	UA	UB	UH	UY
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	V	V	X	X
Restauration	V	V	X	V
Commerce de gros	X	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X
Cinéma	V	V	X	X

**L'axe 2** : Un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques se traduit dans le zonage, le règlement et les OAP de la manière suivante :

Pour ce qui concerne les OAP, une programmation est prévue avec les lieux, les surfaces et les densités de logements. Les changements de destination de bâtiments agricoles sont aussi autorisés sous certaines conditions règlementaires. Des ratios sont définis comme suit :

- 7 % de la programmation de logements est projetée au sein des gisements diffus soit 9 logements
- 65 % de la programmation de logements est encadré par des OAP (zone U et 1AU) soit 88 logements
- 21 % de la programmation de logements se fera sur le temps long du PLU (2AU) soit 28 logements



- 8% de la programmation de logements est projetés avec la prescription changements de destination des anciens bâtiments agricoles soit 11 logements.

A cela s'ajoutent les 43% des logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine soit 58 logement parmi lesquels 49 seront placés au sein d'OAP. Pour les communes déléguées seule Noyant-la-Plaine est autorisée à se développer hors enveloppe urbaine. En continuité des bourgs environ 55 logements seront autorisés. Reste enfin la densité des logements résumée comme suit :

Densité moyenne sur Tuffalun	Densité dans les OAP au sein de la zone urbaine	Densité dans les zones 1AU et 2AU
<b>15.6 logements à l'hectare</b>	<b>12.9 log à l'hectare en moyenne</b>	<b>18.4 logements à l'hectare</b>

La politique de l'habitat en matière de typologie des occupants est traitée par le PLH au niveau Saumur Val de Loire et n'est donc pas pris en compte dans le présent PLU. La vacance des logements est aussi renvoyée au PLH.

Le cadre de vie urbain (architecture patrimoine) est pris en compte dans le règlement par des prescriptions d'emploi des matériaux, les couleurs... en général et au sein des OAP.

La question du traitement des eaux usées est inscrite dans le règlement par l'interdiction de rejet des eaux usées dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

**L'axe 3** : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire se traduit dans le zonage, le règlement et les OAP de la manière suivante :

La zone d'activités économiques structurante de l'Actiparc de la Chesnaye fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La tranche 1 a été réalisée et est identifiée en zone UY dans le PLU. Elle est aujourd'hui quasiment complète. Il reste 1 ha de surface disponible. La seconde tranche est identifiée en zone 1AUUY. Une OAP y est consacrée.

L'accompagnement des entreprises se manifeste par une possibilité d'implantation au sein des zones urbaines. Les possibilités sont résumées ci-dessous:

	UA	UB	UH	UY
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie	V*	V*	X	V
	<b>Condition :</b> <b>En zones UA et UB :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</li> </ul> <b>En zone UY :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les showrooms liés à une activité de production sont également autorisés.</li> </ul>			
Entrepôts	X	X	X	V
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V

Des zones NC sont créées pour la possibilité d'exploitation de carrières. L'intégration paysagère est également réglementée.

Le tourisme est pris en compte par la possibilité sous certaines conditions de changement de destination de bâtiments agricoles en zones A et N. Les documents graphiques prévoient en outre les sentiers piétonniers et les voies douces.

Pour le commerce et les activités de service on trouve les mêmes possibilités.

Le déploiement des infrastructures numériques est pris en compte par l'obligation pour toute construction neuve d'être apte à être raccordée aux réseaux (foureaux en attente).

### 10.1.5.3 Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur les zones 1AU et les secteurs de dents creuses présentant des enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière.

Un tableau regroupe les OAP prévues :

	Nom OAP	Numéro OAP	Communes déléguées	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
<b>Secteurs en renouvellement urbain</b>						
Dents creuses en diffus				1.8	10	9
Dents creuses stratégiques	Rue du Bas bourg 1	1	Noyant-la-Plaine	0.7	12	8
	Rue du Bas bourg 2	1	Noyant-la-Plaine	0.9	12	11
	Rue de l'Eglise	2	Noyant-la-Plaine	0.6	12	7
	Le Clos des Cormiers	4	Louerre	0.3	12	4
	Rue de la Robinière	5	Louerre	0.8	14	11
	Rue de la Cerisaie	8	Ambillou Château	0.5	16	8
<b>Totaux (sans dents creuses diffuses)</b>				<b>3.8</b>	<b>12.9</b>	<b>49</b>
<b>Secteurs en extension (habitat)</b>						
Extension	Rue principale	3	Noyant-la-Plaine	0.6	14	8
	Sous le Cimetière	6	Ambillou Château	1.1	20	22
	Rue des Erables	8	Ambillou Château	0.5	16	8
	Route de Sauné (2AUh)	7	Ambillou Château	1.4	20	28
<b>Totaux</b>				<b>3.6</b>	<b>18.4</b>	<b>66</b>
<b>Totaux (RU sans diffus + extension)</b>				<b>7.4</b>	<b>15.6</b>	<b>116</b>
<b>Secteurs en extension (économie)</b>						
	ZA- La Chesnaye	9	Ambillou Château	4.5		
<b>Totaux</b>				<b>4.5</b>		

Des OAP thématiques sont également prévues, elles sont liées aux paysages et au cadre de vie.

### 10.1.5.4 Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement

Ce paragraphe rappelle les grands principes de l'élaboration du règlement et la nouvelle structure en trois chapitres :

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur de ces chapitres les articles suivants sont employés :

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

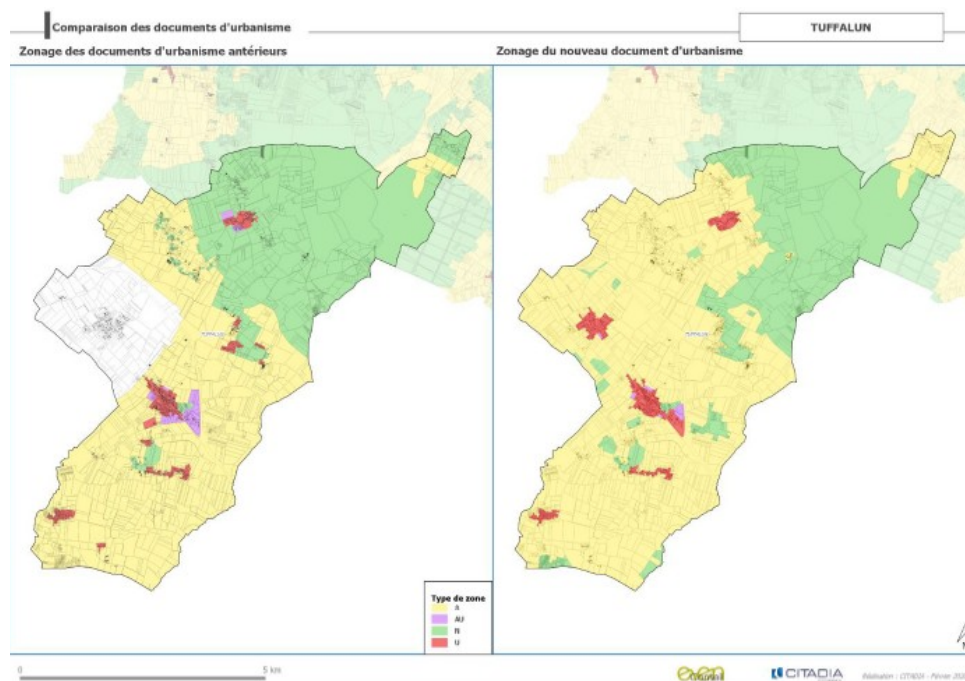
ARTICLE 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 9 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

ARTICLE 10 : CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESAUX

Un tableau résume ensuite pour les zones urbaines les destinations admises par zone avec l'autorisation, l'interdiction ou l'autorisation sous condition. Références sont faites au code de l'urbanisme. Il en est fait de même pour la zone agricole A et la zone naturelle N. Une comparaison entre anciens documents d'urbanisme pour les anciennes communes et la commune nouvelle de Tuffalun est effectuée à l'aide de deux cartes.



De la même manière sont expliquées les règles mises en œuvre dans l'établissement des documents graphiques en référence au code de l'urbanisme. On y indique la prise en compte du petit patrimoine, le bâti protégé, les haies, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les Espace Boisés Classés,...la symbolique des emplacements réservés,...

Sont jointes six cartes de la commune de Tuffalun montrant toutes ces spécificités:

- Espaces boisés classés: anciens et nouveau PLU
- Haies à protéger : anciens et nouveau PLU
- Nouvelles haies à protéger
- Impact agricole

### 10.1.6 Livret 4 : L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est constituée de 8 chapitres.

#### 10.1.6.1 Chapitre 1 : Résumé non technique

Ce résumé commence par décrire la méthodologie utilisée. Les étapes suivantes sont décrites : analyse de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU; analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement elle-même déclinée en l'analyse du PADD et des documents réglementaires du PLU, analyse des documents finalisés du PLU, outils de suivi évaluation.

#### Etat initial de l'environnement

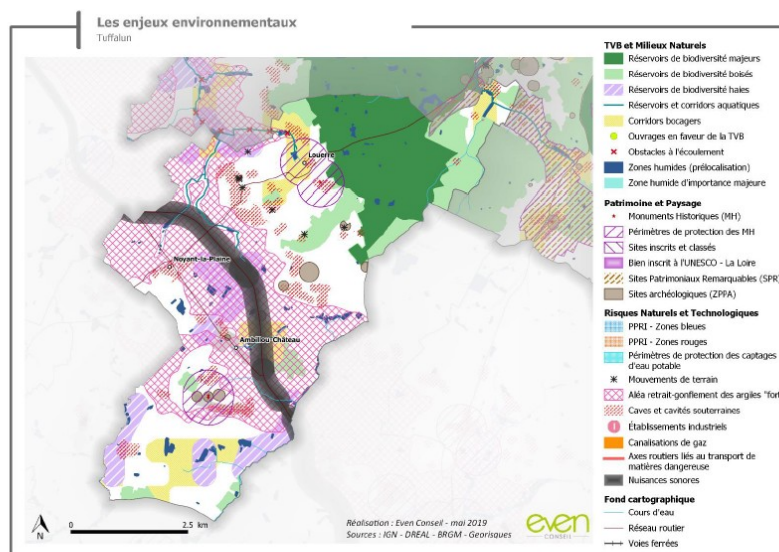
Quatre thématiques sont développées présentées sous forme de tableaux où apparaissent des chiffres clés, les atouts, les faiblesses, des scénarios et des enjeux, ce sont :

- les paysages et cadre de vie (2 unités paysagères, 2 sites protégés géologie, 2 monuments inscrits, un monument classé)
- la biodiversité et les habitats naturels (5 ZNIEFF, 3 ENS, 37 exploitations agricoles)
- les ressources locales (2 stations d'épuration, 1 gare ferroviaire)
- Les risques et la santé publique (15 ICPE, 9 sites BASIAS)

Il s'en suit une identification des enjeux et leur niveau de criticité avec explication de la méthodologie appliquée. Quatre enjeux forts se dégagent ce sont :

- La poursuite d'une gestion optimisée de la ressource en eau et le développement urbain en vue de maintenir la qualité des milieux aquatiques, son fonctionnement écologique et prise en compte du réchauffement climatique.
- La prise en compte du réchauffement climatique dans la définition des paysages de demain afin de les maîtriser et les conforter.
- La réduction de la dépendance aux énergies fossiles tant dans le secteur des transports que celui du bâtiment.
- L'amélioration de la connaissance des risques et nuisances engendrés par le changement climatique et des évolutions économiques possibles.

Quinze enjeux de niveau moyen et un enjeu faible sont ensuite identifiés. Une carte de la commune résume les enjeux principaux.



Carte des enjeux environnementaux majeurs de Tuffalun (Even Conseil)



## **Articulation du PLU avec les plans et programmes supra-territoriaux**

Treize documents sont recensés dont en premier lieu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois approuvé en 2017.

### **Evaluation des incidences des scénarios et du scénario retenu sur l'environnement**

Il est fait appel au PADD pour traiter ce paragraphe

### **Evaluation des incidences des dispositifs réglementaires sur l'environnement**

Le dispositif réglementaire et les orientations d'aménagement du PLU évitent ou réduisent un certain nombre d'incidences négatives potentielles que ce soit dans le domaine du cadre de vie, de la biodiversité et des milieux naturels. L'approvisionnement en eau potable comme la gestion des eaux pluviales est maîtrisée, il n'en est pas de même des eaux usées. La consommation d'espace est réduite du fait du PLU tout comme les économies d'énergie. L'ensemble des dispositions visant la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire est indirectement favorable aux habitats et aux espèces des sites Natura 2000 hors territoire.

En conclusion, le PLU ne présente pas d'incidences avérées, directe ou indirecte, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 à proximité du territoire.

Pour ce thème un tableau résume les enjeux. Des quatre enjeux forts identifiés les prises en compte par le PLU sont déclinées de même pour les autres enjeux moyens et faible déjà identifiés.

### **Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable**

- 4 zones 1AU concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement ;
- 3 STECAL sont localisés sur une zone présentant un enjeu majeur pour l'environnement, aucun d'entre eux n'est situé sur une zone cumulant au moins 5 enjeux environnementaux ;
- 1 zone 2AU localisée sur une zone présentant un enjeu majeur pour l'environnement, aucune n'est située sur une zone cumulant au moins 5 enjeux environnementaux ;
- 4 Emplacements Réservés sont localisés sur une zone présentant un enjeu majeur pour l'environnement, aucun d'entre eux n'est situé sur une zone cumulant au moins 5 enjeux environnementaux.

L'analyse de l'ensemble des sites de projets présentant des potentielles incidences négatives pour l'environnement (1AU, 2AU, STECAL et Emplacements Réservés) démontre que l'ensemble des enjeux environnementaux sont pris en compte. Le PLU prévoit de nombreuses dispositions permettant de limiter voire d'éviter les incidences de ces projets. Aucune mesure compensatoire n'est exigée.

### **Evaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000**

Le PLU ne présente pas d'incidence avérée, directe ou indirecte, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 à proximité du territoire.

### **Suivi et évaluation du PLU**

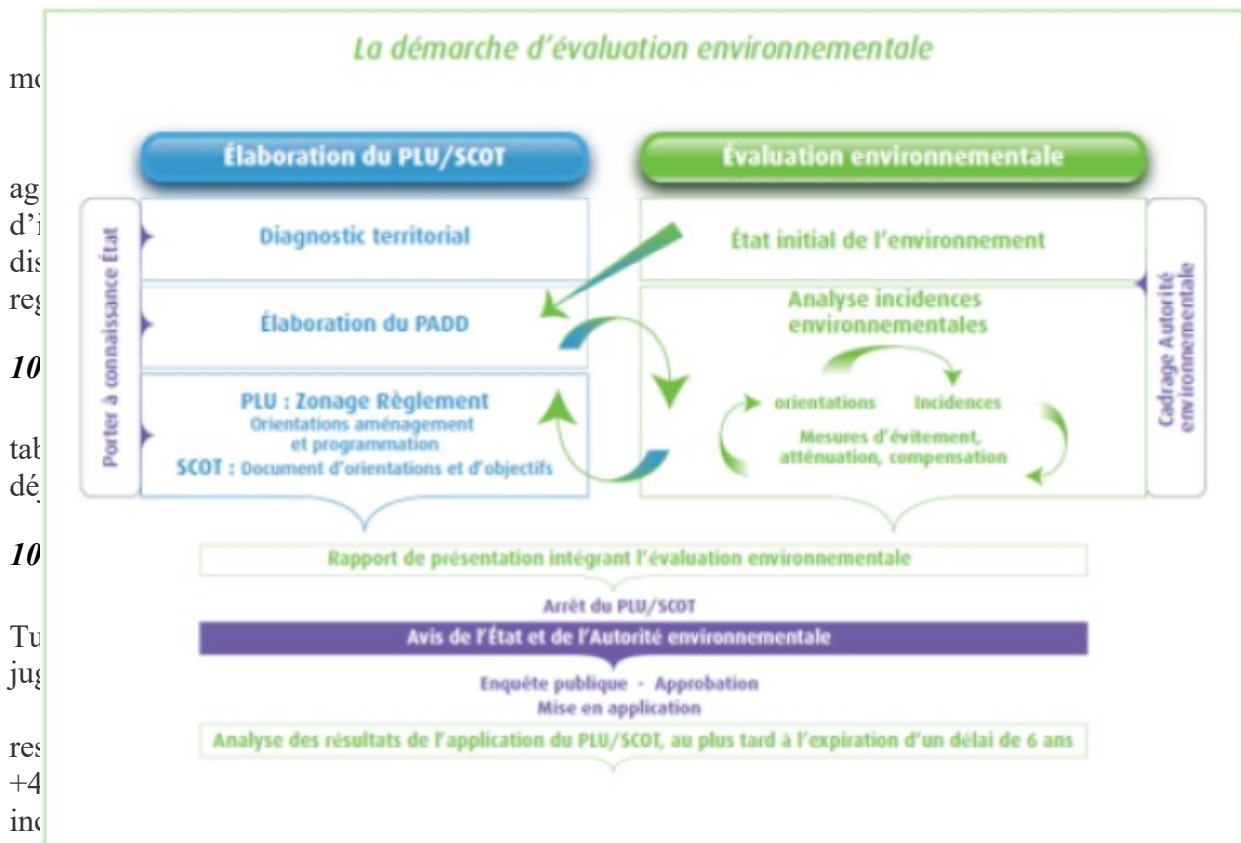
La communauté d'agglomération Saumur Val-de-Loire est chargée du suivi et de la révision des PLU des différents secteurs qui la composent.

Le présent document liste une série de 73 indicateurs portant à la fois sur le suivi et l'évaluation du PLU et permettant en les croisant de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux majeurs au moment de la mise en oeuvre du projet urbain.

Ce résumé non technique introduit l'analyse détaillée qui est faite ensuite suivant les 8 chapitres du résumé non technique. De cette analyse détaillée il y a lieu de retenir les éléments suivants :

**10.1.6.2 Chapitre 2 Contexte réglementaire et méthodologie**

La hiérarchisation des enjeux fondement de l'étude environnementale a été effectuée par le bureau d'études en charge de l'accompagnement de la commune dans l'intégration des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme puis elle a été partagée avec les agents techniques et les élus dans le cadre de réunions et d'ateliers de travail.



beaucoup plus nombreuses que les incidences positives. Il serait trop long de les détailler ici.

L'évaluation des incidences du scénario retenu (PADD) sur Environnement est aussi développée.

Pour le paysage et le cadre de vie l'ensemble de ces évolutions à prévoir sur le territoire présente un risque pour le patrimoine paysager et bâti identitaire ainsi que son cadre de vie si aucune mesure de réduction ou d'évitement n'est prise en parallèle. Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées pour chacun des 4 thèmes avec les effets positifs attendus, les incidences négatives et les points de vigilance.

En l'absence de mesures prises, le projet de développement urbain pourrait induire de nombreuses incidences négatives potentielles sur l'environnement. Il apparaît que l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire est pris en compte de manière

satisfaisante dans le PADD. Ce dernier comprend en effet de nombreuses mesures permettant d'éviter ou limiter les incidences du développement projeté en particulier en matière d'amélioration et valorisation des paysages et du patrimoine, de renforcement de la nature en ville, de restauration des continuités écologiques, de prise en compte du changement climatique, de requalification du parc bâti ancien.

Un point de vigilance est toutefois identifié : le PADD affiche la volonté de développer une mixité fonctionnelle des quartiers résidentiels. Les activités implantées dans les secteurs résidentiels devront être compatibles avec l'habitat et ne pas générer de risques ou de nuisances.

#### ***10.1.6.5 Chapitre 5 Evaluation des incidences des dispositions réglementaires sur l'environnement***

La démarche est ici différente, elle se présente sous forme de questions-réponses abordant les différents thèmes concernés. Une conclusion est à chaque fois tirée de la démonstration suivant toujours les 4 thèmes de base:

##### **Paysage et cadre de vie**

Ainsi, le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des paysages viticoles au travers des dispositifs réglementaires et des orientations d'aménagement suffisants et nombreux, il ne présente pas d'incidences négatives sur les paysages viticoles.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'identité agro-forestière et veille à garantir une évolution qualitative des pratiques agricoles à venir, il ne présente pas d'incidences négatives vis-à-vis du maintien de la mosaïque paysagère agricole et forestière.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de maintien des spécificités paysagères en confortant le maintien, la préservation et la protection des éléments qui constituent chaque unité paysagère : haies, zones humides, bois et forêts, cours d'eau fleuve et pratiques culturelles.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des ensembles patrimoniaux et paysagers majeurs du territoire, il pourrait même induire des incidences positives en matière de valorisation de certains monuments historiques les incidences négatives sur le patrimoine ordinaire sont limitées.

Ainsi, la valorisation des paysages et du patrimoine de Tuffalun est assurée par des dispositifs réglementaires et des orientations d'aménagement suffisantes, particulièrement au Nord de la commune les bourgs au Sud sont quant à eux moins valorisés. Il est attendu un renforcement des dispositifs de valorisation du territoire au Nord particulièrement à Louerre et dans les espaces forestiers. Il est aussi attendu, un renforcement de la qualité paysagère, particulièrement au niveau de la zone d'activité économique d'Ambillou-Château.

Ainsi, les dispositifs réglementaires assurent au minimum une intégration paysagère des infrastructures et grands bâtiments dans le paysage de Tuffalun. A ce titre, les incidences négatives du PLU sur l'intégration paysagère des bâtiments et infrastructures de grandes tailles sont jugées faibles tout comme celles attendues en matière de cadre de vie urbain.

Une synthèse des incidences réglementaires résume ces éléments sous forme de tableau.

##### **Biodiversité et habitats naturels**

La démarche est la même que précédemment.

Le PLU entraîne une modération conséquente de la consommation d'espace dans les années à venir par rapport à la période précédente du fait d'une optimisation de la consommation d'espaces liées au secteur de l'habitat et de l'économie et de l'arrêt des grands projets d'équipements de la période précédente. Le pôle principal sera légèrement plus contributeur de la consommation d'espace alors même qu'il pourrait être attendu un renforcement des mesures visant la modération dans ce type de pôle. Ainsi, ce sont principalement les espaces agricoles en périphérie d'Ambillou-Château qui seront

artificialisés. En conclusion, avec 18 hectares consommées dans les années à venir, les incidences attendues sur la biodiversité et les milieux naturels sont importants mais relativement réduits au regard des milieux artificialisés.

Le PLU veille à la préservation des haies. L'arrachage n'est pas interdit mais il est encadré.

Les boisements d'intérêt du territoire sont protégés avec des outils adaptés et très protecteurs pour une large majorité de boisements en accord avec la sous-trame boisée de la trame verte et bleue, il est même attendu un renforcement des fonctionnalités écologiques de la sous-trame boisée.

L'ensemble des cours d'eau et des berges sont protégés et les incidences attendues par le PLU sur les cours d'eau est jugée faible, de même pour les zones humides bien que certains projets soient susceptibles d'en détériorer une à proximité d'Ambillou-Château.

Le PLU dispose de prescriptions réglementaires suffisantes pour assurer la préservation des différentes ZNIEFF de Tuffalun dont certaines constituent les réservoirs de biodiversité majeurs de la trame verte et bleue cette protection est renforcée par rapport à la période précédente.

Le PLU, au travers de sa politique d'aménagement agricole et de valorisation des paysages et du patrimoine contribue à renforcer les fonctionnalités écologiques de la commune. Le maintien voire le renforcement de la biodiversité dans les espaces urbains est prévu.

**La conclusion est :**

Au travers un projet urbain ambitieux mais durable, le PLU assure le maintien des fonctionnalités écologiques de la commune et préserve ainsi la trame verte et bleue. La consommation d'espace s'avère réduite par rapport à la période passée et se concentre plus particulièrement dans le pôle principal d'Ambillou où les fonctionnalités écologiques sont moindres. Au contraire, le développement de Louerre se faisant qu'en renouvellement urbain, les milieux remarquables forestiers et aquatiques du Nord de la commune sont préservés. Par ailleurs, le développement urbain ponctuel en zone agricole et naturel (STECAL, emplacement réservés...) est inexistant dans les milieux constitutifs de la trame verte et bleue.

#### **Ressources locales**

Démarche et présentation sont identiques.

Le réseau hydrographique est bien préservé. La qualité des eaux est préservée mais il est cependant attendu des risques de manque d'eau potable en période d'étiage du fait de l'augmentation des besoins et des fortes demandes en période caniculaire. Des mesures d'économies d'eau sont mises en oeuvre pour réduire les besoins en eau potable par abonnés.

Des dispositifs réglementaires assurent le maintien voire le renforcement d'une gestion qualitative des eaux usées dans les années à venir, une réduction des risques de pollution diffuse dans les milieux naturels aquatiques liées à d'éventuels débordements ou d'eaux traitées de qualité médiocre attendue, toutefois la STEP de Louerre n'est pas en mesure de traiter les effluents supplémentaires attendus au projet de PLU. Pour la commune déléguée de 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.

Les dispositifs réglementaires devraient assurer un renforcement de la gestion des eaux pluviales sur le territoire communautaire et particulièrement dans l'espace urbain faisant l'objet d'OAP. Ainsi, il est attendu une meilleure gestion et une gestion naturelle des eaux pluviales.

L'urbanisation devrait contribuer à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et à des consommations énergétiques. Certains dispositifs réglementaires devraient renforcer à terme la sobriété énergétique des bâtiments et des déplacements du quotidien. Il risque de ne pas en être de même pour la construction de bâtiments commerciaux et tertiaires considérés comme énergivores. Il est donc attendu le développement de bâtiments peu sobres en énergie,



particulièrement dans les zones d'activités commerciales et tertiaires mais des dispositifs réglementaires devraient permettre de faciliter l'isolation thermique des logements et des bâtiments liés aux activités économiques. Concernant le développement des énergies renouvelables, les dispositifs réglementaires sont incitatifs, et laissent une certaine souplesse. Il est attendu une amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants et futurs.

Il est attendu une réduction des distances de déplacements au sein des quartiers résidentiels et économiques du fait d'un renforcement de leur fonctionnalité tout comme une amélioration de l'efficacité énergétique du secteur des transports avec de plus le développement de réseaux de mobilités douces sécurisées.

Il est attendu une pression supplémentaire sur les ressources en matériaux minéraux. Toutefois, le règlement encourage l'utilisation de matériaux renouvelables et biosourcés. La végétalisation du tissu urbain engendra nécessairement une progression du volume de déchets verts à traiter. Mais il est attendu au travers l'usage des matériaux locaux, une amélioration de l'efficacité énergétique du territoire. L'accroissement du boisement de certaines zones humides devraient à terme renforcer la capacité de stockage du carbone.

Une conclusion "ressources locales" fait une sorte de compilation de tout ce qui a été développé précédemment. Il est souligné que les besoins futurs de la commune nouvelle de Tuffalun seront pris en compte dans le Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable en cours de réalisation à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

### **Risques et santé publique**

La logique de présentation se poursuit pour ce chapitre.

Le PLU prend en compte les risques de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles de façon satisfaisante.

Les risques industriels pour les populations est pris en compte en veillant à identifier des secteurs réservés aux activités industrielles majeures. Nuisances sonores et autres pollutions de même sont prises en compte.

**En conclusion**, le PLU dispose de dispositifs réglementaires nombreux qui constituent des mesures d'évitement ou de réduction des risques pour la population et les biens.

**Une conclusion générale** des incidences des dispositifs réglementaires sur l'environnement prévus au PLU est dressée en prenant en compte tous les enjeux environnementaux. En effet, aucun des 20 enjeux du territoire identifiés à la suite de l'Etat Initial de l'Environnement ne devrait être dégradé. Au contraire, certains devraient être renforcés.

Ainsi, aucune mesure compensatoire n'est envisagée à ce stade de l'évaluation environnementale du PLU.

#### ***10.1.6.6 Chapitre 6: Incidences des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan***

Cette partie constitue une analyse spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement des sites qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique précédente.

Sont ici pris en considération :

- Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue qui intègre notamment les Espaces Naturels Sensibles, et les ZNIEFF.

- La présence de zones humides (prélocalisation des zones humides réalisée par la DREAL).

- La présence de sites inscrits et classés.

- Le périmètre des abords des Monuments Historiques.

- La présence de Zones de Présomption de Prescription Archéologique.
- Les risques liés aux cavités souterraines.
- Les risques forts liés au retrait-gonflement des argiles.

L'analyse des OAP montre que les enjeux environnementaux lorsqu'ils croisent les OAP sont pris en compte soit dans le projet d'aménagement soit au travers du règlement littéral. Les incidences identifiées de la consommation d'espace sur l'environnement, pour chaque site, bénéficieront de mesures d'évitement ou de réduction suffisantes.

Par ailleurs, l'analyse de l'ensemble des sites présentant de potentielles incidences négatives pour l'environnement (1AU, 2AU, STECAL et Emplacements Réservés) démontre que l'ensemble des enjeux environnementaux sont pris en compte. Le PLU prévoit de nombreuses dispositions permettant de limiter voire d'éviter ces incidences négatives.

#### ***10.1.6.7 Chapitre 7 : Analyse des projets du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000***

Aucun site Natura 2000 ne concerne le territoire du PLU. Les incidences directes du projet sur le réseau Natura 2000 sont donc évitées. Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent : à 4,2 km : la ZSC « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » ; et à 4,7 km : la ZSC FR5200633 « Cavités souterraines le Buisson et la Seigneurie de Chemellier ».

La trame verte et bleue du territoire de Tuffalun est connectée aux zones Natura 2000 proches par les corridors écologiques formées par le réseau hydrographique et les trames boisées et densément bocagères.

#### ***10.1.6.8 Chapitre 8 : Suivi et évaluation du PLU***

L'article L.122-13 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application « notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale,... au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, à compter de la délibération portant approbation du PLU, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ».

Une liste de 73 indicateurs est dressée. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources).

Un exemple de tableau de suivi des indicateurs est donné ci-dessous. Il concerne la gestion de l'eau.

De la  
manière  
mesurer

même  
pour

THÉMATIQUES	N°	INDICATEURS DE SUIVI	ETAT INITIAL	OBJECTIF 2030	SOURCES	PERIODICITE
Eaux usées	USE_1	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	Conformité équipement : 1 stations sur 2 (50%) (2017) Conformité performance : 0 station sur 2 (0%) (2017)	Conformité équipement : 100% Conformité performance : 100%	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
	USE_2	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Indicateur à initier	Augmenter le taux	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
	USE_3	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	86.4% (2018 - Périmètre Agglo SVL)	Augmenter durablement le taux de conformité	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
Eaux pluviales	PLU_1	Nombres de SDAEP réalisés ou en cours	0	1 (à l'échelle communale ou intercommunale)	Communes	3 ans
	PLU_2	Surface reperméabilisé dans l'espace public	Indicateur à initier	Réduire les espaces urbains perméables	Communes	3 ans
Eau potable	POT_1	Volume moyen domestique annuel consommé	Indicateur à initier	Diminuer ce taux	Syndicats	1 an
	POT_2	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	Indicateur à initier	Réduire le taux par abonnement	Syndicats	3 ans

l'incidence du PLU sur les aspects environnement un tableau croisé est établi comme le montre l'exemple ci-dessous:

THÉMATIQUES	N°	INDICATEURS DE SUIVI	ETAT INITIAL	OBJECTIF 2030	SOURCES	PERIODICITE
Eaux usées	USE_1	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	Conformité équipement : 1 stations sur 2 (50%) (2017) Conformité performance : 0 station sur 2 (0%) (2017)	Conformité équipement : 100% Conformité performance : 100%	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
	USE_2	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Indicateur à initier	Augmenter le taux	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
	USE_3	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	86.4% (2018 - Périmètre Agglo SVL)	Augmenter durablement le taux de conformité	Agglomération Saumur-Val de Loire	3 ans
Eaux pluviales	PLU_1	Nombres de SDAEP réalisés ou en cours	0	1 (à l'échelle communale ou intercommunale)	Communes	3 ans
	PLU_2	Surface reperméabilisé dans l'espace public	Indicateur à initier	Réduire les espaces urbains perméables	Communes	3 ans
Eau potable	POT_1	Volume moyen domestique annuel consommé	Indicateur à initier	Diminuer ce taux	Syndicats	1 an
	POT_2	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	Indicateur à initier	Réduire le taux par abonnement	Syndicats	3 ans

### 10.1.7 Le diagnostic agricole

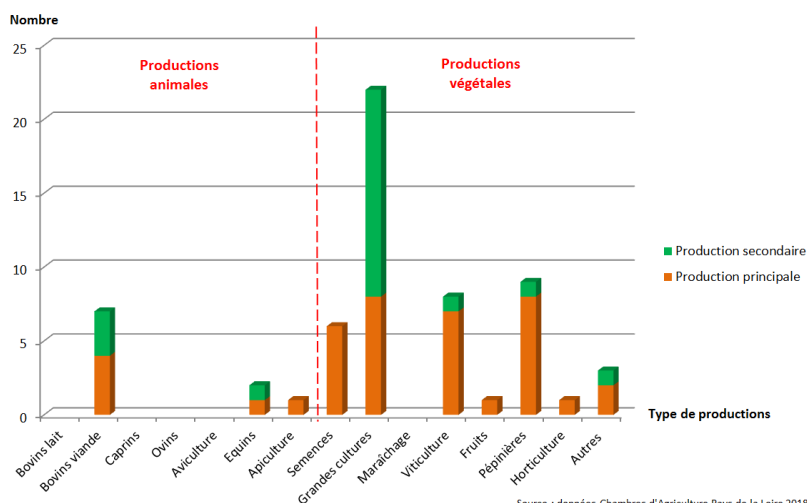
Ce diagnostic rend compte du poids économique des activités agricoles et des interfaces qui la relient avec les autres enjeux du territoire. Un atlas cartographique permet de visualiser directement les composantes territoriales et ses enjeux agricoles, notamment spatialisés autour des enveloppes urbaines. Ce travail a été effectué avec l'aide des agriculteurs et de la chambre d'agriculture.

Un volet économique et social fait état de 37 exploitations sur le territoire et de 56 chefs d'exploitations employant 216 salariés agricoles. Depuis 2000, on observe un fléchissement de la baisse du nombre d'agriculteurs (- 13 %) et du nombre d'exploitations agricoles (- 19 %). Le modèle de l'exploitation agricole individuelle est progressivement substitué par des exploitations sociétaires (GAEC, EARL,...).

La surface moyenne des exploitations professionnelles du secteur en 2018 est de 61 hectares, c'est la moins élevée du secteur saumurois.

En 2018, les exploitants de plus de 54 ans représentent 58% des actifs agricoles ce qui signifie qu'une part majoritaire des exploitants va cesser son activité dans les 10 prochaines années. Il y a donc un très fort enjeu de renouvellement des générations à prendre en compte. Les productions concernées par cet enjeu sont surtout des exploitations spécialisées en grandes cultures, en pépinières, en semences, et en viande bovine.

Le type de production est résumé dans le graphe ci-dessous.



Source : données Chambres d'Agriculture Pays de la Loire 2018

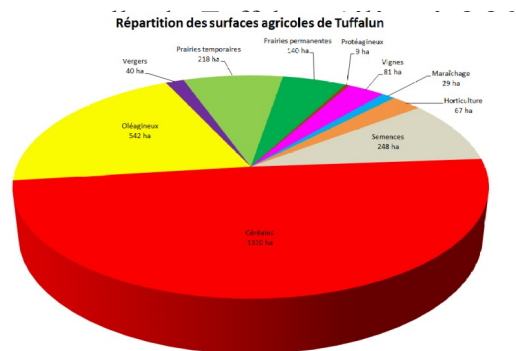
Des cartes illustrées montrent la répartition géographique de ces productions. Bovins à l'ouest avec les pâturages, semences, légumes, arboriculture plutôt à l'est. Trois exploitations (viticulture, arboriculture et pépinière) sont converties en bio.

La surface agricole utile (SAU) de la Commune, ce qui représente 57 % de la surface totale, est un facteur important à prendre en compte.

L'occupation des surfaces agricoles est répartie

Quelques points noirs sont identifiés pour l'huilerie d'Ambillou-Chateau de manière saisonnière.

L'importance du foncier agricole nécessite de travailler tant sur le plan quantitatif que qualitatif et donc, dans la mesure du possible, de préserver les secteurs où le



Source : RPQ 2016 + données Chambre d'Agriculture Pays de la Loire 2014

### 10.1.8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Trois fascicules traitent de cette question des **OAP dédiés à l'urbanisation**, les grands paysages et le cadre de vie.

Après un exposé des principes généraux d'aménagement le sujet est traité selon les thèmes suivants :

- La voirie
- Les formes urbaines pour lequel le maître mot est l'économie d'espace. Ainsi, l'habitat groupé est décrit dans ses principes de mitoyenneté, l'habitat individuel est limité à 300 à 500 m<sup>2</sup>, réduction de la largeur de la voirie, et cheminements doux complètent le thème. L'habitat intermédiaire s'adapte à une démarche de requalification des bourgs à partir des dents creuses. L'habitat collectif avec la mutualisation des espaces collectifs permet une plus grande densité de constructions.
- Les espaces publics où une diversité sera recherchée ainsi que la multifonctionnalité. L'intimité des espaces privés sera favorisée et une attention particulière donnée aux entrées de ville.
- La gestion de l'environnement avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols
- La préservation des paysages
- La gestion des eaux pluviales

Sont ensuite présentées les Orientations d'Aménagement et de programmation pour chacune des 3 communes déléguées. Le bilan global des OAP de Tuffalin est résumé dans un tableau.

Chacune des OAP est ensuite détaillée.

Le centre bourg de Noyant-la-Plaine fait l'objet de 4 OAP de surfaces inférieures à un ha avec une densité de logement de 12 à 14 /ha elles correspondent à des dents creuses et une extension le long de la rue principale. Les principes d'accès et paysagers sont définis en

	Nom OAP	Numéro OAP	Communes déléguées	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
<b>Secteurs en renouvellement urbain</b>						
Dents creuses en diffus				1,8	10	9
Dents creuses stratégiques	Rue du Bas bourg 1	1	Noyant-la-Plaine	0,7	12	8
	Rue du Bas bourg 2	1	Noyant-la-Plaine	0,9	12	11
	Rue de l'Eglise	2	Noyant-la-Plaine	0,6	12	7
	Le Clos des Cormiers	4	Louerre	0,3	12	4
	Rue de la Robinière	5	Louerre	0,8	14	11
	Rue de la Cerisaie	8	Ambillou Château	0,5	16	8
<b>Totaux (sans dents creuses diffuses)</b>				<b>3,8</b>	<b>12,9</b>	<b>49</b>
<b>Secteurs en extension</b>						
Extension	Rue principale	3	Noyant-la-Plaine	0,6	14	8
	Sous le Cimetière	6	Ambillou Château	1,1	20	22
	Rue des Erables	8	Ambillou Château	0,5	16	8
	Route de Sauné (2AUh)	7	Ambillou Château	1,4	20	28
	ZA- La Chesnaye	9	Ambillou Château	4,5		
<b>Totaux (sans OAP Economie)</b>				<b>3,6</b>	<b>18,4</b>	<b>66</b>
<b>Totaux ( RU sans diffus + extension)</b>				<b>7,4</b>	<b>15,6</b>	<b>116</b>

termes assez généraux.

De même Louerre fait l'objet de 2 OAP l'une pour 4 logements et l'autre pour 11 logements, la densité recherchée est de 12 et 14 logements à l"ha. La préservation de murs et

la création de haies sont formalisées ainsi que pour l'une des deux, l'emplacement de la voie d'accès.

A Ambillou-Chateau, 4 OAP sont définies en extension immédiate du centre bourg d'une superficie de l'ordre de l'ha pour une densité plus élevée de 16 à 20 logements/ha. Une cinquième OAP en périphérie de 4,5 ha correspond à l'extension de la ZA de La Chesnaye. Les voies de desserte y sont définies.

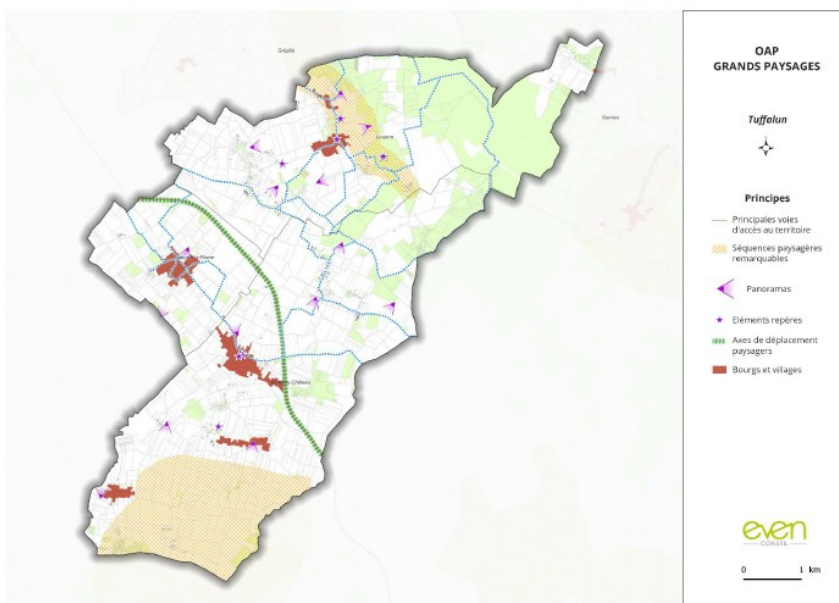
La commune de Tuffalun, a souhaité mobiliser une OAP spécifique à la thématique des « **grands paysages** », elle porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle fait appel à 6 principes :

- Maintenir la qualité des abords et des paysages perçus depuis les principales voies d'accès au territoire.
- Valoriser les chemins et itinéraires de découverte du territoire.
- Respecter les grandes caractéristiques des différentes séquences paysagères du territoire.
- Assurer la pérennité des panoramas identifiés sur le territoire.
- Respecter la morphologie historique des villages.
- Intégrer le bâti agricole dans le paysage.

Cela aura des conséquences sur les aménagements futurs du territoire à traiter au cas par cas.

Le plan ci-dessous situe les principaux points d'intérêt.

PLU *Tuffalun* | OAP « Grands paysages »



De la

même

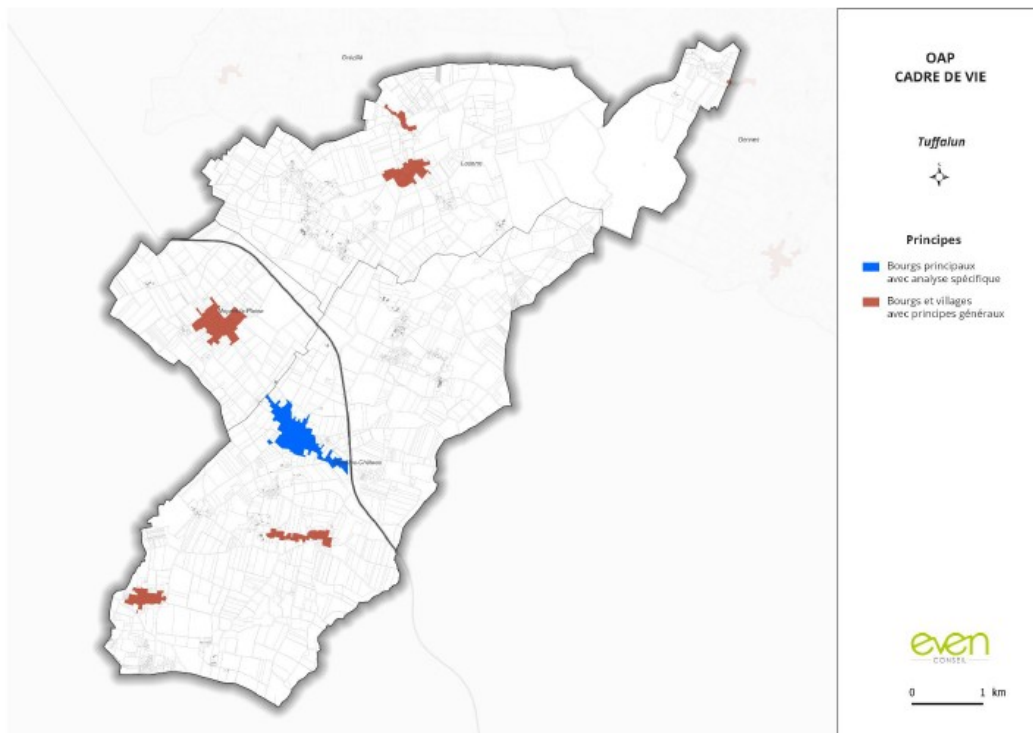
manière, la commune de Tuffalun, a souhaité mobiliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à la thématique "**Cadre de Vie**". Elle fait appel à 6 principes différents des précédents.



- Assurer les lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain.
- Préserver et valoriser les entrées de ville par un aménagement des axes de circulation principaux.
- Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain.
- S'inspirer des principes de bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements.
- Préserver les fronts bâtis patrimoniaux.
- Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques.

Le plan ci-dessous situe les principaux points d'intérêt.

10.1



Le

### règlement, les plans de zonage

Le règlement, document opposable aux tiers est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques, qui définissent les règles applicables, en cohérence avec le PADD, sur l'ensemble du territoire.

Un chapitre "dispositions générales" précède la description des quatre zones constitutives d'un PLU. On trouve entre autres la description des informations délivrées par les documents graphiques du PLU, la voirie, accès, stationnement, les conditions de desserte par les réseaux, un lexique.

Le règlement écrit (101 pages) définit les caractéristiques des quatre types de zones avec les règles à observer sur chacune d'entre elles.

- les zones urbaines (U) composées de secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les zones à urbaniser (AU) concernant des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, partiellement équipés,
- les zones agricoles (A), secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres,

➤ les zones naturelles (N), secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Ces zones de base sont précisées en sous-secteurs (ex. UY), eux-mêmes pouvant être subdivisés, ils sont alors indicés (ex. ULz).

Des tableaux récapitulatifs indiquent les compatibilités d'urbanisation (U et AU) en fonction des zones et les possibilités d'implantation des habitations.

En complément des plans de zonage qui délimitent les diverses zones du PLU, les documents graphiques délimitent aussi : les espaces boisés classés (EBC), les éléments du patrimoine naturel et écologique à préserver, le petit patrimoine, les emplacements réservés (ER) ... au total pas moins d'une douzaine de particularités.

Les documents graphiques concernant le zonage sont au nombre de 7 : 4 plans au 1/2500<sup>ème</sup>, 3 plans au 1/5000<sup>ème</sup>. Ces plans en couleur décrivent les zonages de chacune de communes et contiennent de nombreux renseignements comme les OAP, les zones humides, les emplacements réservés, les exploitations agricoles, les haies, les arbres remarquables ...

### **10.1.10 Bilan de la concertation.**

Le cadre réglementaire est rappelé par la citation des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme imposant une concertation préalable de la population pour l'établissement du PLU.

Une harmonisation des moyens à mettre en œuvre a été établie entre les trois PLU faisant l'objet de l'enquête.

C'est ainsi que les modalités suivantes ont été retenues :

- Une publication dans un média local mentionnant le dépôt du dossier de concertation en mairies ;
- Une mise à disposition dans chaque mairie et mairie déléguée d'un registre de concertation ;
- Une mise à disposition au siège de l'agglomération d'un registre de concertation ;
- La tenue d'au moins 2 réunions publiques par document d'urbanisme élaboré ;
- Des publications dans les médias locaux informant de l'avancée des travaux ;
- Une exposition itinérante de panneaux ;
- La mise en ligne sur le site internet de l'EPCI des documents d'études du PLU

Le document décrit les diverses mises en œuvre des moyens de communication avec force exemples d'affiches, photographies.

10 demandes écrites ont été formulées par le public. Une centaine de personnes ont participé aux réunions. L'atelier thématique sur les OAP a rassemblé les élus. Trois réunions publiques ont été organisées au niveau des trois communes.

Une synthèse thématique des remarques est dressée dans ce document suivant les thèmes suivants :

#### **Remarques liées à l'habitat**

En lien direct avec les objectifs de revitalisation des centres-bourgs, la thématique de la réhabilitation a été récurrente dans les débats. Plus globalement, les participants se demandent quels objectifs fixe le PLU en matière de constructions nouvelles, de densification et de constructibilité dans les bourgs. Enfin, certains participants s'interrogent sur les critères de changement de destination.

Les réponses apportées se retrouvent dans les objectifs décrits dans le PADD tels que : la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant, objectif de



50% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine limitée à environ 4 hectares à l'horizon 2030.

#### **Remarques liées aux commerces, services et équipements**

Il ressort des débats une inquiétude vis-à-vis de la disparition ou de l'éloignement des commerces et services dans les communes rurales. Cependant, certains participants estiment qu'on ne peut avoir trop d'attentes en matière de commerces au vu de la faible densité de population qui ne permettrait pas forcément de faire vivre de nouveaux commerces. Globalement, les participants se demandent comment le PLU va agir sur cette thématique des commerces, services et équipements, au cœur de l'enjeu de la revitalisation des centres-bourgs.

Les réponses apportées se résument de la manière suivante : le PLU conforte l'offre en équipements structurants au sein du pôle principal (Ambillou-Château) et dans une moindre mesure sur les bourgs de proximité. En matière d'offre commerciale elle a lieu d'être adaptée aux besoins du territoire et prend en compte le SCoT qui ne prévoit pas de création de zones commerciales en périphérie.

Enfin, le PLU favorise le développement des activités artisanales y compris dans les bourgs si non nuisantes.

#### **Remarques liées aux mobilités**

La thématique des mobilités a été extrêmement récurrente dans les débats. Les participants expriment notamment la nécessité d'aménager les infrastructures sécurisantes pour les modes doux au sein des bourgs mais également pour les liaisons entre les communes. Pour les plus longues distances (Angers, Saumur notamment), certains participants souhaitent que la commune engage une réflexion autour des transports en commun.

Les réponses apportées font le constat que l'usage de la voiture reste incontournable mais Tuffalun entend valoriser les initiatives locales (covoiturage, transport à la demande, itinéraires mode doux, ...). Pour les mobilités douces (marche à pied, vélo, trottinette...), le PLU fixe l'objectif de développer un véritable maillage de liaisons douces au sein des bourgs et entre les communes.

Concernant la question des transports en commun, le PLU souhaite favoriser l'utilisation des transports en commun à l'échelle de l'agglomération Saumuroise et encourager les offres de transports à la demande, de navettes et de covoiturage. L'utilisation élevée de la voiture aggrave le problème de rentabilité des transports en commun. Il faut inverser la tendance.

#### **Remarques liées à l'environnement**

Deux sujets ont été abordés : les énergies renouvelables et la gestion des eaux usées et pluviales.

La commune vise à améliorer l'efficacité énergétique et climatique de son territoire, particulièrement dans les secteurs du bâtiment, des transports et de l'agriculture et par ailleurs, assurer la production d'énergies durables et locales (géothermie, solaire et biomasse).

La commune de Tuffalun entend améliorer son système d'épuration par la mise aux normes des stations d'épuration et privilégie les secteurs connectés au réseau d'assainissement collectif, à l'exception de Louerre qui fonctionne en assainissement autonome.

Par ailleurs, la commune encourage les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion alternative des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle et la création de schéma directeur des eaux pluviales.

#### **Remarques liées aux cavités**

Élément constitutif du patrimoine de la commune, plusieurs participants s'interrogent sur les conditions pour utiliser une cavité.

En fonction de la préexistence ou non d'une habitation dans la cavité, la solution retenue consistera en la définition d'un changement de destination ou d'un STECAL (pour permettre

des constructions nouvelles). En théorie, toute cavité ayant fait l'objet d'un habitat conserve sa vocation si le pétitionnaire opérant des travaux est en capacité de justifier cette vocation.

### **Remarques liées au numérique**

Selon de nombreux participants, le numérique est essentiel pour l'arrivée de nouveaux habitants et entreprises. Par conséquent, ils s'interrogent sur le déploiement du haut débit sur le territoire.

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit et de la 4G est un axe fort du développement territorial, le projet de territoire souhaite l'encourager.

En guise de bilan de la concertation la commune de Tuffalin 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.

Les comptes-rendus des réunions publiques sont joints en annexe avec des illustrations des médias utilisés.

### **10.1.11 Annexes**

Le troisième dossier cartonné contient les annexes qui précisent ou complètent le dossier soumis à enquête. Ce sont :

#### ***10.1.11.1 Les servitudes d'utilité publique***

Ces servitudes décrivent ainsi les monuments historiques classés et inscrits, les lignes électriques à haute tension, les réseaux de télécommunication, transmissions. Elles sont illustrées au moyen de 7 plans.

#### ***10.1.11.2 Les droits de préemption urbains***

Six plans matérialisent par des zones hachurées les zones où d'exerceront le droit de préemption.

#### ***10.1.11.3 Une annexe sanitaire***

Deux plans donnent les éléments des conduites d'assainissement eaux usées et eaux pluviales pour l'un et le zonage d'assainissement actuel et futur.

Les bilans 2017 et 2018 montrent que la station d'épuration d'Ambillou-Château, d'une capacité de 900 Eh à laquelle sont raccordés 490 habitants soit 100% de taux de raccordement possède un fonctionnement satisfaisant. Il y a lieu cependant d'établir un schéma directeur datant de moins de 10 ans le dernier remontant à 2006.

Les bilans 2017 et 2018 de Louerre d'une capacité de 220 Eh dont la charge reçue est équivalente à 160 Eh montrent des anomalies de fonctionnement, en particulier, la qualité des effluents traités ne répond pas à l'ensemble des exigences réglementaires. Il est recommandé de prévoir une nouvelle bathymétrie (évaluation des volumes de boues, leur localisation précise et la caractérisation de leur qualité).

#### ***10.1.11.4 Zone d'Aménagement Concerté***

La délibération du conseil de communauté de communes du Gennois créant la ZAC de la Chesnaye remonte au 10 juillet 2006. L'étude d'impact est jointe au dossier ainsi que l'ensemble des plans d'implantation, et des réseaux.

#### ***10.1.11.5 Nuisances***

Une fiche récapitule les nuisances sonores auxquelles est soumise la commune. Elle rappelle également les obligations du maire en matière de défense contre l'incendie.

**10.1.11.6 Délibérations**

Un dossier rassemble les délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire pour l'élaboration du PLU de Tuffalun.

**10.1.11.7 Régime forestier**

Un plan illustre les zones forestières que sont les boisements protégés, les espaces boisés classés, les forêts publiques et les forêts soumises à un plan simple de gestion.

**10.1.11.8 ZPPA**

Un plan illustre les zones de présomption de prescriptions archéologiques.

**11 RECUEIL DES AVIS****12 Avis des Personnes Publiques Associées et consultées**

Conformément aux dispositions de l'article L.156-16 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées pour formuler un avis.

Au total 14 organismes ont été consultés.

Un tableau résumant l'ensemble des avis de ces PPA avec leurs remarques et observations, a été établi. La commission a ensuite procédé à une analyse de ces avis ce qui lui a permis à la fois d'approfondir le dossier et de préparer la rédaction du procès verbal d'enquête enrichi des observations du public et de ses propres observations.

Le porteur des projets a lui aussi exploité ces avis des PPA.

Pour ce qui concerne le **PLU**, les **avis des PPA** avec leurs éventuelles réserves ou recommandations sont résumés dans le tableau ci-dessous.

PPA	AVIS	RÉSERVES ou OBSERVATIONS
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>
CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE PAYS DE LA LOIRE	Défavorable	<p>Embryon de diagnostic forestier et absence d'une véritable volonté de 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</p>

PPA	AVIS	RÉSERVES ou OBSERVATIONS
		prise en compte des enjeux du développement de l'économie forestière locale.
DREAL	Réputé favorable	
CDPNAF	Favorable avec réserves	Règlementer la hauteur des abris pour animaux Conditions pour les abris pour animaux non agricoles Limiter à 12 m la hauteur des bâtiments en zone Uy Préciser les règles d'emprise au sol en zone NI Dans le STECAL Ay n'autoriser que des bâtiments liés à l'activité en cours. Compléter le rapport de présentation du STECAL NI
Conseil Départemental	Favorable avec réserve	Des compléments à apporter concernant la protection et la valorisation du patrimoine et des paysages. 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. 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. Pour le tourisme les labélisations Village de Charme et Villes et villages fleuris (pour la commune de Louerre actuellement) auraient pu être mentionnées. Concernant les routes départementales, quelques erreurs demeurent. Il pourrait être envisagé d'adopter un règlement local de publicité.
Chambre d'Agriculture	Favorable avec réserves	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.
Conseil Régional des Pays de Loire	Réputé favorable	
Chambre des métiers	Réputé favorable	
PNR-LAT	Réputé favorable	
COM.COM	Réputé	

PPA	AVIS	RÉSERVES ou OBSERVATIONS
Loire Layon Aubance	favorable	
CCI	Réputé favorable	
ARS	Réputé favorable	
SCoT Pôle métropolitain	Réputé favorable	
INAO	Défavorable	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 défrichement des EBC pour la vigne. Aménagement de voiries pour les engins agricoles.

### 13 RÉPONSE APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DES PPA

La commune a apporté des réponses aux observations des PPA. Pour la plupart elles satisfont la demande en proposant de modifier les documents concernés. Les modifications n'ont pas été apportées au présent projet. Seuls les éléments suivants n'auront pas reçu de suite favorable :

DEMANDE	REPONSE
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	
Identification des enjeux sylvicoles du territoire	Pas de modifications du rapport de présentation
Incitation à développer les documents de gestion durable dans le PADD	Pas de modifications, ce n'est pas le rôle d'un PLUi d'inciter au développement des plans de gestion durable
Un certain nombre de ces zonages réglementaires se superposent avec des documents de gestion durable ; plus de 450 hectares, dont 172 hectares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.	La donnée sera à fournir par le CRPF pour une mise à jour des boisements à protéger et EBC.
"Aussi j'attire tout particulièrement votre attention sur ce zonage qui, contrairement au L.113-1 (Espaces Boisés Classés) ne dispose d'aucun régime dérogatoire l'obligation de déclaration préalable des coupes et travaux, fussent-ils prescrits dans un document de gestion durable. Ce type de classement sur de tels espaces boisés va à l'encontre des missions du CRPF. Une utilisation contreproductive de l'article L. 151-23. "	La protection des espaces boisés (EBC et Loi Paysage) sera maintenue selon la méthodologie définie dans le cadre de l'élaboration du PLU
La reconnaissance de la forêt par la	Le règlement actuel n'empêche pas

création d'une zone Nf, ainsi que la prise en compte des besoins en termes de gestion de ces milieux.	l'activité forestière en zone N, ce qui ne nécessite pas la mise en place d'un zonage Nf.
Reprendre la prescription : zone U et AU que « toute opération de production de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux »	Les élus ne souhaitent pas intégrer cette disposition en lien avec le PLH approuvé.
<b>Conseil Départemental</b>	
Tourisme : des éléments spécifiques à chacun des territoires auraient pu être précisés.	Les communes seront interrogées pour effectuer des compléments aux PADD
OAP cadre de vie : indiquer explicitement que les matériaux utilisés pour les huisseries doivent être en bois et devront respecter les profils originels. Cela est d'autant plus important que le cliché d'illustration montre des contre-exemples : volet roulant, fenêtres en PVC dont les cadres s'adaptent mal aux baies.	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.
<b>(CDPENAF)</b>	Toutes satisfactions données aux observations
<b>(DDT)</b>	
Le PLU devra identifier un terrain de halte de courte durée pour les gens du voyage.	Le PLU n'identifiera pas pour l'approbation de terrain de halte de courte durée.
Des investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) devront être réalisées avant approbation	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 prélocalisation de la DREAL.
<b>Chambre d'agriculture</b>	Toutes satisfactions données aux observations
<b>(INAO)</b>	Toutes satisfactions données aux observations
<b>Commune de Tuffalun</b>	
Les zones humides repérées sur la parcelle YH31 n'existent pas.	Il s'agit d'une donnée de prélocalisation des zones humides réalisées par la DREAL. Ces données figurent sur le plan de zonage à titre informatif, elles ne peuvent être corrigées.
Une zone humide existe sur la parcelle YH 35 entre les haies à protéger et n'est pas délimité sur le plan de zonage.	Il s'agit d'une donnée de prélocalisation des zones humides réalisées par la DREAL. Ces données figurent sur le plan de zonage à

	titre informatif, elles ne peuvent être corrigées.
Retirer la parcelle B 203 de 1 125 m <sup>2</sup> de la zone OAP de Noyant-la-Plaine.	La parcelle sera maintenue dans l'OAP en y intégrant un espace vert à maintenir

## 14 PRÉPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 15 rencontres préliminaires de la commission d'enquête

La désignation de la commission d'enquête par décision du tribunal administratif de Nantes a été suivie d'une première rencontre le 19 novembre 2020, entre :

Le président de la commission d'enquête Monsieur LALOS et la représentante de Saumur Val de Loire Madame Lina AL BOLBOL Cheffe de projet PLU dans l'Unité urbanisme prospectif – planification.

Cette première réunion de préparation de l'enquête publique a permis de commencer à mettre au point les trois arrêtés d'enquête ainsi que les dates et lieux de permanences. Elle a été suivie de nombreux échanges par mail pour cette mise au point auxquels ont participé les 3 membres de la commission d'enquête.

La date du 7 janvier a été arrêtée pour signature des dossiers d'enquête par les commissaires enquêteurs et l'ouverture des registres papier au siège de l'enquête.

### 16 Visite des lieux

Compte-tenu du contexte sanitaire, une visite des lieux des communes liées aux trois PLU n'a pu être organisée par la communauté d'agglomération de Saumur. Chaque commissaire enquêteur a procédé lui-même aux visites correspondant au PLU dont il avait la charge. C'est ainsi que pour Tuffalun le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux des trois communes le 8 janvier. Il a pu en profiter pour vérifier l'effectivité des affichages en particulier sur les lieux des OAP. Il s'est plus particulièrement attardé sur les lieux des emplacements des OAP sur les trois communes déléguées ainsi que dans les secteurs troglodytiques de Louerre et Noyant la Plaine.

### 17 Autres rencontres

Le commissaire enquêteur a rencontré en cours d'enquête Madame METAYER, maire de Tuffalun et Monsieur MARTIN, maire délégué d'Ambillou-Château, pour échanger sur le déroulement de l'enquête en cours et évoquer certains sujets comme la manière dont seront gérées les OAP, l'absence de mesures précises concernant la gestion particulière des troglodytes, certains cas particuliers de parcelles devenues inconstructibles dans le nouveau PLU. Il a été fait état également des difficultés inhérentes à la période de préparation du PLU pour mise à l'enquête s'étalant sur deux mandatures. Le commissaire enquêteur a également évoqué quelques cas particuliers tels que l'intervention des carrières JUSTEAU et calcaires d'Ambillou, de "Soleil de Loire" et sa demande de rehausser à 20 mètres la hauteur des constructions dans la zone d'activité...

## 18 PUBLICITÉ

### 19 Dans la presse locale

L'avis d'enquête publique est paru sur Ouest-France et le Courrier de l'Ouest les 2 et 23 janvier 2020.

## 20 Site Internet

L'avis d'enquête, l'arrêté de mise à l'enquête et le dossier du PLU étaient consultables sur le site de la Communauté d'agglomération Saumur-Val-de-Loire à l'adresse <https://www.saumurvalde Loire.fr/>. Les communes déléguées ont également annoncé l'enquête sur le site de Tuffalun.

## 21 L'affichage

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place dans les 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête en de nombreux points de la commune, en particulier à proximité des OAP.

L'avis d'enquête était également présent sur différents sites des 3 communes.

Le plan d'affichage a été établi en commun accord avec la commission d'enquête en insistant plus particulièrement sur les sites des OAP (annexe 1).

Les certificats d'affichage ont été communiqués par la commune à l'issue de l'enquête (annexe 2). Le commissaire enquêteur a pu vérifier tout au long de l'enquête le maintien en place des affiches.

## 22 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été effectuée aux dates et lieux prévus par l'arrêté.

La commission d'enquête a paraphé les dossiers soumis à enquête et a ouvert tous les registres le 7 janvier 2021 au siège de la communauté d'agglomération de Saumur val de Loire.

Les registres papier et le dossier ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des mairies pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a eu la possibilité de s'exprimer, de plus, par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1765>. Ces observations ont été consultables pendant toute la durée de l'enquête à la même adresse et dans le registre papier du siège de l'enquête.

Des locaux indépendants ont été mis à la disposition de la commission d'enquête pour recevoir le public.

La commission d'enquête a tenu les permanences sur la commune de Tuffalun réparties comme suit :

à la mairie d'**Ambillou-Château**: le lundi 18 janvier de 9h30 à 12h30, le jeudi 4 février de 9h30 à 12h30, le samedi 20 février de 10 à 12h

à la mairie de **Noyant-la-Plaine**: le lundi 25 janvier de 15h30 à 17h30, le lundi 8 février de 15h30 à 17h30

à la mairie de **Louerre** : le mercredi 27 janvier de 14h30 à 16h30

au Siège de la **Communauté d'Agglomération** : le mardi 23 février de 9h à 12h

Outre les nombreux échanges par mail entre la commission d'enquête et le porteur de projet (Monsieur BESSON), les principales démarches effectuées par les commissaires enquêteurs, certaines d'entre-elles ayant été effectuées par vision conférence du fait des conditions sanitaires ont été les suivantes :

La présentation du dossier le 19 novembre 2020.

La mise au point de l'arrêté d'enquête, des affiches et du plan d'affichage le 19 novembre.

Réunions d'échange internes de la commission d'enquête par vision conférences les 11, 13, 18, 30 novembre et 9 décembre, 25 février, 2 mars, 26 mars.

Séance de signature des dossiers le 7 janvier 2021 à Saumur.

La formation des commissaires enquêteurs au registre dématérialisé à Saumur le 8 janvier.



Les visites des lieux le 8 janvier.

Les 7 permanences à Tuffalun et le renfort du commissaire enquêteur à deux autres permanences des autres enquêtes.

La rencontre de la commission d'enquête avec le porteur de projet à l'issue de l'enquête.

Le procès verbal d'enquête et sa présentation au pétitionnaire.

La réponse du pétitionnaire.

La remise du rapport et conclusions et avis

### 23 Les observations recueillies

Les observations recueillies sur les registres d'enquête et les comptes-rendus des permanences de la commission d'enquête sont détaillés ci-après.

Les avis de la commission d'enquête sur ces observations et les réponses apportées par la commune sont inclus dans le document "Conclusions et avis de la commission d'enquête" accompagnant le présent rapport.

Le classement des observations et le repérage est fait de la manière suivante :

- Par jours de permanences

- Un repère est constitué : d'un T comme Tuffalun, de deux lettres AM pour Ambillou-Château, LO pour Louerre et NO pour Noyant-la-Plaine suivi d'un numéro d'ordre. Entre parenthèses est rappelé le numéro d'ordre donné par le registre dématérialisé.

Les courriers sont marqués d'un "c"

L' \* renvoie à une annexe de plans (annexe 5)

Sont mises à part les observations formulées directement sur le registre numérique en fin de chapitre.

#### 23.1.1 Le 18 janvier 2021 Ambillou-Château

**TAM 1 (2) Monsieur Désiré MOSSET\*** 5 rue de Gennes à Noyant-la-Plaine est concerné par la parcelle B 2012 sur Ambillou-Château qui dans le précédent PLU était constructible en zone UB. Cette parcelle a été vendue accompagnée d'un certificat d'urbanisme délivré en date du 30 septembre 2019. Un permis de construire a été déposé le 12 novembre 2019 par l'acheteur. Le 13 février 2020 le service urbanisme a répondu par un sursis à statuer du fait du changement de zonage de la parcelle devenue en 2AUh et appartenant à une OAP. Les acheteurs se sont alors rétractés. Monsieur Mosset demande le rétablissement du zonage antérieur. Cette parcelle se trouve en extrémité de l'OAP N° 7 avec des accès possibles indépendants de l'OAP.

**TAM2 (3) c Monsieur Jean-Pierre OGEREAU\*** "Sauné" 7 rue des Noyers à Ambillou-Château est concerné par les parcelles YN91 et YN95 demande le maintien de ces parcelles de 1300m<sup>2</sup> en zone constructible alors qu'elles y appartenait dans l'ancien PLU. Il n'est pas possible d'y accéder par la départementale 256 pour cultiver. Lors de la rencontre avec le commissaire enquêteur il a de plus fait valoir que la parcelle 97 à proximité immédiate était construite, que la parcelle 1517 n'était pas accessible à l'agriculture car se trouvant au-dessus de caves troglodytes.

**TAM3 (4) Madame Joao Josiane DE GOUVEIA CAMACHO\*** 11 rue de la Fontaine à Ambillou-Château souhaite que sa parcelle N° 325 (anciennes 1605-1606) soit constructible alors qu'elle se trouve dans le PLU en zone agricole.

**TNO1 (5) Monsieur Noël JUSTEAU (carrières Justeau)** a constaté des problèmes de zonages pour ses carrières et ses projets de carrière tant à Noyant-la-Plaine qu'à Louerre. Il fournira ultérieurement un dossier étayé par des plans et des photos.

**TLO1 (6) Société Calcaire d'Ambillou Monsieur GUINEBERTEAU** a complété la déposition de Monsieur JUSTEAU pour dire que les plans concernant les carrières du Bois Sauné à Louerre en particulier n'étaient pas à jour. Un dossier va être déposé.

**TLO2 (7) Monsieur Corentin WEIDMANN**, à Louerre, dans le cadre de son projet professionnel de charpentier souhaite transformer un hangar agricole sur la parcelle 181ZX147 en atelier. Il va déposer une déclaration préalable de travaux en ce sens. Si la demande n'était pas acceptée pour une question de zonage, il demande que le zonage soit alors modifié pour que son projet puisse aboutir.

**TAM4 (8) Madame Louissette ROUSSEAU** de Sauné à Ambillou-Château, conteste le classement en zone A de la parcelle 1076 alors qu'elle était constructible (UBha) et qu'elle est entourée de maisons. Ce terrain a de plus accès à toute viabilité. Elle va déposer un dossier.

**TAM5 (9) Monsieur Yoanne SIMON négociant en bois** est venu vérifier que son activité de commerce de bois était bien compatible avec le nouveau PLU. Constat a été fait avec le commissaire enquêteur que la parcelle 97 à Ambillou-Château se trouvait en zone AY permettant bien une activité économique implantée.

**TAM6 (10) Monsieur et Madame Franck BRUNET\***, 2 rue de la Cossaie à Ambillou-le-Château - Tuffalun, déposent un courrier demandant que les parcelles D381 à D385 dans le hameau de Grésillé-Sourche, entourées de maisons classées maintenant en zone agricole redevienne constructible. Ce terrain anciennement classé UB de 3.700 m<sup>2</sup> apparaît comme une dent creuse dans le hameau.

**TAM7 (11) Madame Alexandra METIVIER**, SAS Soleil de Loire, 4 rue Gutenberg, ZA la Chesnaye, 49700 TUFFALUN demande de prendre en considération sa demande d'une augmentation de la hauteur d'élévation de 12 m à 20 m de son outil de production installé dans la zone d'activité de la Chesnaye sur la commune d'Ambillou-Château. La municipalité a été saisie de ce souhait.

**TNO2 (12) Monsieur Antoine ROBICHON\*** 11 la Blinière GREZILLÉ fait part d'une réclamation concernant "le Vau" à NOYANT-la-PLAINE, parcelle ZH143. Il souhaite que cette parcelle actuellement constructible le reste dans le nouveau PLU. Des constructions existent sur cette zone et le rebouchage de cette dent creuse ne gênerait en rien. Cette parcelle se trouve en zone A dans le nouveau PLU.

**TAM8 Monsieur BOISSEAU**, La Bournie à Louresse Rochemenier possède la parcelle 1722 qui se trouve en zone A dans l'ancien comme dans le nouveau PLU. Il demande la possibilité de construction sur cette zone. Le commissaire enquêteur lui a laissé peu d'espoir d'obtenir satisfaction dans son cas. Il n'a pas laissé d'observation sur le registre d'enquête.

**TLO3 voir aussi TLO7 Monsieur GUILLEMET\*/**, Le Vau à Louerre possède la parcelle 21 en zone A demande la possibilité de construction. Des maisons des années 50-80 existent à proximité et des constructions plus récentes datant de 2015 (photos jointes). Il a déposé plus tard une observation sur le registre précisant l'enclavement de cette parcelle.

**TAM9 (21 et 22) Société Soleil de Loire** courrier déposée le 2 février 2021 à 16h31  
**Monsieur Matthieu BILLOT** directeur du site.

La société dont l'installation est située 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) souhaite disposer d'une hauteur de construction de 20 m au lieu de 12 actuellement pour un outil de transformation de graines de soja issue de l'agriculture biologique pour l'alimentation animale. Cette hauteur a été déterminée par l'étude d'un cabinet spécialisé en fonction des surfaces disponibles, et des distances à respecter vis-à-vis des limites de propriété, conformément à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Cette question a déjà été évoquée le 28 octobre 2020 en présence de Madame le maire de Tuffalun et du vice-président en charge de l'industrie de l'agglomération Saumur-val-de-Loire.

### **23.1.2 Le 25 janvier à Noyant-la-Plaine**

**TNO3 (40) Monsieur et Madame GUERIER Noël et Jeannine** 22 rue des Spyrées à St Barthélémy d'Anjou possèdent un terrain à Noyant-la-Plaine rue de l'église DN 1140 sont venus vérifier le zonage. Elle appartient à l'OAP n°2. Ils ont déposé une observation.

**TNO4 Madame DURAND-OGEREAU\*** Marie-Annick possèdent la parcelle 203 à Noyant-la-Plaine qui se trouve être en zone urbanisable OAP n°1 alors que le faisceau de sa géothermie y est enterrée. Elle reviendra déposer une observation.

**TNO5 (41) Messieurs Yannick et Michel BATTAIS\*** rencontrent une difficulté pour les parcelles 48 et 223 dans l'OAP N°1. Ils contestent le passage de la liaison douce qui traverse leurs parcelles 1084, 223, 224, 1297 et plus spécialement au niveau de la maison portée par la parcelle 224. Ils signalent de plus qu'une ligne à haute tension traverse cette OAP dans toute sa longueur. Une observation devrait être déposée par l'ancien maire Monsieur MOREAU. Madame METAYER, le maire, par courrier du 21 juillet 2020 devait faire valoir leur requête auprès de Saumur ainsi que dans l'avis qu'elle donnera au nom de la commune sur le projet de PLU.

### **23.1.3 Le 27 janvier 2021 Louerre de 14h30 à 17h30**

Le public a été nombreux à se déplacer à cette permanence prévue initialement pour deux heures correspondant aux heures d'ouverture normale de la mairie déléguée. Devant l'affluence cette permanence s'est poursuivie jusqu'à 17h30

Les personnes reçues ce jour par le commissaire enquêteur ont été les suivantes.

**TLO4 ( ) Monsieur PERCHER et Monsieur DEVAUX de la société des calcaires d'Ambillou** ont rencontré le commissaire enquêteur pour la carrière classée en zone NC au sein de la zone AZ1. Ils font de nombreuses observations sur ce classement : Pourquoi au sein d'AZ1 et pas au sein de A? La chambre d'agriculture elle-même se serait étonnée de ce classement. Pour une meilleure visibilité sur l'avenir ils auraient souhaité que les parcelles 41 à 44 soient incluses dans le périmètre NC, le zonage actuel ne donnant une capacité de

production que pour une quinzaine d'années. Des démarches avaient été effectuées auprès de l'ancienne et de la nouvelle équipe municipale de Louerre dans ce sens, elles avaient été reçues favorablement et n'ont pas été suivies d'effet dans le projet de PLU. Une partie de la zone NC a déjà été comblée et redonnée à l'agriculture. Les calcaires d'Ambillou contestent par ailleurs que l'extension future de la zone NC soit soumise à déclaration de projet effectuée par l'Agglomération Saumur Val de Loire. Le règlement de la zone A ne laisse aucune ouverture vers les carrières. Il y aura lieu enfin de tenir compte du schéma général départemental des carrières approuvé le 6 janvier 2021. Une observation a été portée sur le registre d'enquête annonçant la dépose d'un dossier argumentant toutes ces demandes.

**TLO5 (14) Monsieur et Madame Hervé et Bernadette LEMAIRE\*** accompagnés de Madame METAYER, Maire de Tuffalun, habitent la Haute Coudre à Louerre. Ils ont acquis la parcelle 58 à la Haute Coudre à Louerre troglodytes à rénover qui se trouve en zone agricole plantée d'arbres fruitiers. Ils ont procédé à la viabilité du terrain y compris un assainissement phytoépuration en vue d'y installer une "tinyhouse" pour recevoir leurs enfants. Ils ont laissé une observation sur le registre et déposeront un dossier plus complet. Madame le Maire de Tuffalun soutient ce projet.

**TLO6 (15) Monsieur et Madame Dominique DIARD 19** La Chaslerie à Louerre ont déposé un courrier demandant que les parcelles ci-dessous restent sous zone A et pas AZ1:

- Les Pinçonnières parcelles ZT 18, 19, 20
- La Prée ZT 06
- Fajet ZT 21
- Le Vau ZT 19

**TLO7 Monsieur Simon BELHADJ 32** la Trésorerie à Louerre est venu vérifier si sa parcelle 65 en zone A pouvait être agrandie. Le commissaire enquêteur lui a fait lecture du règlement pour cette zone A.

**TLO8 (17) Monsieur Michel OGEREAU** à Louerre possède les parcelles 41 et 42 à proximité de la carrière s'est déclaré vendeur pour la carrière et souhaiterait qu'elles soient classées en zone AZ1. Il a laissé une observation sur le registre.

**TLO9 ( ) Monsieur et Madame KIEFFER** de Louerre possèdent les parcelles 5, 6, 7 sont venus consulter le dossier.

**TLO10 (16) Mesdames Anne et Houssam DAHHAN\*** (architectes) habitant la Trésorerie à Louerre possèdent la parcelle 132 en zone A. Elles ont déposé un dossier. Ce dossier fait une analyse du PADD et souligne la volonté de soutenir le tourisme et les troglodytes en particulier. Malgré cela elles soulignent que de ce point de vue, le hameau de la Trésorerie qui présente précisément des troglodytes, du fait de son classement en zone A alors que la surface ne peut être cultivée du fait de la présence de ces troglodytes, ne peut être mis en valeur. Il y a un vide pour caractériser ces cas particuliers d'habitations qui ne sont pas toutes liées aux activités agricoles et qui n'ont pas d'existence juridique (rien au cadastre) qu'il y aurait lieu de combler par un traitement particulier. Cela est vrai pour d'autres secteurs aux caractéristiques identiques. Elles demandent que ces habitations puissent être restaurées.

Le patrimoine est riche à cet endroit et dans l'état actuel du PLU si rien n'est fait il risque de disparaître alors qu'il présente un intérêt touristique s'il pouvait être aménagé et lui redonner vie. En résumé, ils demandent qu'un traitement particulier soit fait pour ces logements troglodytiques alors que le PLU ne le permet pas car trop rigide et ne prenant pas

en compte cette particularité et étant en cela incohérent avec les intentions formulées dans le PADD.

**TLO11 (19) Madame Anne DAHHAN** 24 rue de la Trésorerie demande à ce que les troglodytes puissent être revalorisés dans l'esprit développé dans le dossier ci-dessus.

**TLO11 ( ) Monsieur et Madame SORESI** à Louerre, propriétaires de la parcelle 176, sont venus se renseigner sur la constructibilité de ladite parcelle qui se trouve être au sein de l'OAP n°5. Le commissaire enquêteur les a renseignés sur ce point.

**TLO12 (18) Monsieur et Madame LAURIOUX Daniel et Yolande** habitant St Barthélémy possèdent la parcelle 34 au Bois des Noyers. Ils souhaitent dans leur observation sur le registre que cette parcelle soit classée AZ1 comme carrière. (Leur volonté est en fait que ce terrain de 2,92 ha puisse à terme appartenir à la carrière Zone NC).

**TLO13 ( ) Madame LE GOFF** à Louerre possédant la parcelle 126 s'interroge sur la possibilité de créer en zone A un camping chez l'habitant. Lecture a été faite du règlement par le commissaire enquêteur.

**TLO14 ( ) Monsieur et Madame de BARBEYRAC** à Louerre sont venus consulter le zonage de leur propriété le Bois Noblet. Leur manoir est situé en zone A et les terres alentours en zone AZ1. Ce zonage a quelque peu surpris le commissaire enquêteur.

**TLO15 (80) Madame Annie BEAUMONT\* à 24110 Montrem 304 Leyssaudie** souhaite que sur la parcelle 75 les Buttes 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.

#### **23.1.4 Le 4 février 2021 de 9h30 à 12h30 à Ambillou-Château**

A son arrivée, le commissaire enquêteur s'est fait remettre **4 courriers** qui avaient été déposés à la mairie de Louerre. Ils sont la confirmation d'observations déjà déposées lors des permanences précédentes il s'agit de :

**TLO 16 c (32) Monsieur et Madame LEGOFF\*** à Louerre 38 Boulevard de la Trésorerie parcelle ZX 126 souhaitent pouvoir valoriser pour le tourisme les anciennes caves ou carrières situées en zone agricole jugées non cultivables selon eux. Leur déposition TLO13 vient appuyer celle déjà faite lors de la précédente permanence. Le projet est de faire revivre l'emplacement troglodytique existant en y aménageant 3 emplacements de camping chez l'habitant (habitat léger), animer différents ateliers, proposer des chantiers participatifs de réhabilitation de troglodytes, permaculture, restauration ...Une demande pour implantation de camping a été refusée à ce jour car l'ensemble se trouve en zone agricole.

**TLO17 c (29-30-31-79) Monsieur Guy BEAUMONT\* et Madame Annie BEAUMONT** 4 rue Laroche à Louerre ont exprimé leur souhait dans deux courriers concernant les parcelles 59 et 70 déjà déposé par Madame BEAUMONT (TLO 15) précédemment. Ils demandent qu'une bande de terrain sur la parcelle N° 70 soit constructible pour rapprochement familial. Cette même demande a été formulée auprès de président de

l'agglomération Saumur val de Loire avec copie de cette demande auprès du maire de Louerre.

**TAM10 (28-78) Madame ROUSSEAU\*** 1 rue des Noyers village Sauné à Ambillou-Château a déposé un courrier en appui de sa requête déjà effectuée pour une parcelle 1076 anciennement en UBha et maintenant située maintenant en zone A (TAM4). Le certificat d'urbanisme déposé en 2020 avait refusé la possibilité de construire en zone UBha car la surface 601 m<sup>2</sup> était trop petite (minimum 1200m<sup>2</sup>) pour des raisons d'assainissement individuel. Elle argumente que ce terrain se trouve dans une dent creuse et est desservi par l'eau courante et l'électricité. Il n'est pas question dans sa requête d'assainissement.

-----

Monsieur le Maire d'Ambillou-Château **Marc MARTIN** a marqué de sa présence le début de la permanence.

**TAM11 (23-64) Monsieur et Madame BRUNET\*** Martial 9 rue Paul Valéry Doué-la-Fontaine sont venus déposer une observation pour la parcelle 31 (ancienne ZD 116) pour la constructibilité de cette parcelle.

**TAM12 ( ) Monsieur Pascal POISSON** 15 rue des Noyers à Sauné Ambillou-Château est venu s'informer sur la constructibilité de la parcelle 47 située en zone agricole. Il n'a pas laissé d'observation.

**TAM13 (26-67) Madame LEROUX** 1 rue Besnardière à Ambillou-Château a laissé une observation concernant l'emplacement réservé n° 43 qui jouxte sa parcelle N° 60 prévu pour du stationnement. Elle considère que cette parcelle est située au dessus de caves et sous-terrains et s'étonne de ce fait qu'elle puisse être réservée à un parking. Elle s'interroge également sur l'emplacement de l'OAP n°7 prise sur des terres agricoles en zone 2AUh alors que le PLU entend les préserver.

**TAM14 (24) Monsieur Désiré MOSSET** 5 rue de Gennes à Noyant-la-Plaine déjà venu lors d'une précédente permanence est venu déposer un dossier concernant une parcelle B2012 lui appartenant dans l'OAP n° 7. Il demande à ce que la parcelle en extrémité de cette OAP soit requalifiée en UB pour permettre à son acheteur de construire sans délai comme c'était prévu lors de la vente. La décision étant en sursis à statuer.

**TAM15 (27-68) Monsieur Nicolas MARTIN\*** à Ambillou-Château est agriculteur et il souhaite que les parcelles 407, 370, 371, 373, 374 situées en zone N soient classées en zone A. De la rencontre, le commissaire enquêteur a compris que l'ensemble de ces parcelles étant situées à proximité de son habitation il avait un projet de construction d'un bâtiment agricole pour y entreposer du matériel ainsi que d'établir une pépinière. La parcelle 407 est située sur l'emplacement de l'ancienne station d'épuration de la commune. Il souhaite aussi installer à proximité de sa maison d'habitation une piscine. La lecture du PLU semble pouvoir autoriser cette construction moyennant certaines exigences.

**TLO18 (25-66-69) Monsieur Bernard CORDIER\*** de Ste Melaine-sur-Aubance a déposé un courrier à propos de la parcelle 144 à Louerre.

Sont en cause les parcelles 31 et 32 qui lors d'une précédente modification du PLU du fait du passage de la déviation se sont trouvées en zone non constructible. Un courrier en



décembre 2017 expliquait le préjudice subit par le passage de cette déviation. Le maire de l'époque, Monsieur Landreau, et les services de l'équipement par un courrier de janvier 2008 en convenaient et proposaient de réexaminer la situation à l'occasion de la réalisation du clos des Coreir en faisant passer une zone U2 en zone U1. Il constate que dans le présent projet de PLU une encoche a été ménagée dans la zone constructible du fait de la présence d'une maison construite entre temps. Il propose de compenser le préjudice qu'il a subi à cette époque par une modification du tracé de la zone constructible prenant en compte son terrain 31b et 32.

**TAM16 ( ) Madame GABILLARD** parcelle 1752 en zone Uh dans le hameau de Hilay à Ambillou-Château s'interroge sur l'autorisation de la construction de sa véranda refusée dans l'ancien PLU comme n'étant pas couverte en ardoise! Le nouveau règlement du PLU semble pouvoir autoriser d'autres matériaux à condition de bien s'intégrer et de couleurs à respecter. Cette demande n'est pas directement liée à la présente enquête si ce n'est au niveau du nouveau règlement.

### **23.1.5 Le 8 février à Noyant-la-Plaine de 15h30 à 17h30**

**TLO6bis (37) c Monsieur et Madame de BARBEYRAC**, le Bois Noblet à Louerre. Une lettre a été remise à la mairie d'Ambillou-Château et communiquée au CE à la mairie de Noyant-la-Plaine. Trois questions sont posées dans ce courrier :

La zone AZ1 autorise-t-elle des aires de camping-caravaning, l'installation de yourtes et des dépôts divers? Le commissaire enquêteur a compris que cette question était suscitée par un problème de voisinage

Qu'est-il prévu à Louerre pour améliorer l'entrée de bourg du fait de son énorme excavation à proximité du lotissement?

Qu'en est-il des liaisons douces à Tuffalun Ambillou et la RD 756 pour les 10 ans à venir et quid des liaisons futures internet : fibre, liaisons cuivre ou hertziennes?

**TNO6 ( ) Monsieur Noël ROBICHON\*** à Noyant la Plaine a obtenu un premier certificat d'urbanisme pour construire sur la parcelle 230B1263 sur une surface de 800m<sup>2</sup>. Un deuxième CU a été accepté. Il se trouve que cette parcelle se situe dans l'OAP N°1 Bas Bourg 2. Il voudrait savoir quelle suite va pouvoir être donnée à sa demande. Le commissaire enquêteur lui a expliqué les conséquences d'une OAP. Il fera parvenir ultérieurement un courrier pour préciser sa demande.

**TLO7bis (35) Monsieur Michel GUILLEMET\*** à Louerre pour la parcelle ZS 21 au lieu-dit Le Vau se trouve entre deux maisons construites et ne s'explique pas que sa parcelle ne puisse être construite. Il a déposé un dossier.

**TNO7 ( ) Monsieur Bernard OGEREAU** possède un terrain viabilisé en électricité et en téléphone à La Fontaine à Noyant-la-Plaine. Il souhaite qu'il soit constructible. Il va déposer un dossier.

**TNO8 (36) Madame Marie Annick OGEREAU\*** possède un terrain sur l'OAP N°1 Bas-Bourg 1 constructible alors qu'une parcelle est équipée d'un réseau de géothermie. Elle est déjà intervenue précédemment. Cette situation a fait l'objet d'une délibération au conseil municipal d'octobre 2020 n° 2020 85 et n'a pas été prise en compte au présent PLU.

**TNO9 (34-38) Monsieur et Madame Christian GAUTIER\*** à Noyant-la-Plaine sont possesseur de la parcelle 1131 sur l'OAP N°2. Ils sont possesseurs d'une bonne partie de ces terrains et proposent un contre projet d'organisation de cette OAP de manière à faciliter l'accès à l'arrière de leur maison côté nord et à l'escalier extérieur qui monte dans les combles de leur maison. Ils attirent l'attention sur la ligne à haute tension qui traverse la parcelle 1140 (dessinée sur le plan joint). Il a déposé un courrier à la mairie de Noyant-la-Plaine le 8 février.

**TAM 17 Madame GUINEHUT pour l'entreprise GRIMAUD Fondations** à Ambillou-Chateau a rencontré le commissaire enquêteur pour un problème d'implantation de bâtiment dans la ZA de la Chesnaye et de compatibilité avec le règlement de cette zone d'activité. Le commissaire enquêteur lui a indiqué que cette requête n'était pas du ressort de l'enquête publique et qu'elle devait s'adresser au service instructeur des permis de construire ou au gestionnaire de cette ZA (Commune ou agglomération de Saumur).

**TNO10 (39) Monsieur Ahmed SEBTI**, rue des Chalets à Noyant-la-Plaine est vendeur d'une partie de la parcelle 254. Cette parcelle se trouve être dans l'OAP1 Bas Bourg. Le commissaire lui a indiqué que ses intérêts convergeaient avec ceux de la commune. A sa demande et sous sa dictée, le commissaire enquêteur a inscrit une observation portant sur le prix d'achat de son bien sans qu'il ait pu lui préciser s'il s'agirait de la commune ou d'un aménageur autre

### **23.1.6 Le 20 février Ambillou-Château 10h-13h**

Trois courriers sont parvenus hors permanence. La permanence prévue initialement pour 2 heures s'est poursuivie jusqu'à la fin de prise en compte des personnes arrivées avant midi.

**TAM18 (45-70) c Courrier reçu de Madame Florence REVEILLE\***, 314 rue Centrale 01200 Bellegarde sur Valserine. Madame REVEILLE est propriétaire en indivision avec son frère Philippe REVEILLE de la parcelle D 1916 de 2.000m<sup>2</sup> à Sourches à Ambillou-Château. Elle est située actuellement en zone UBha et souhaite conserver son zonage de constructibilité dans le nouveau PLU ayant l'intention de la vendre en plusieurs parcelles. Un échange de lettre en mars 2020 avec la communauté d'agglomération de Saumur val de Loire avait eu lieu. Une réponse d'attente lui avait été faite lui signifiant que la loi ALUR interdit toute extension dans les écarts et hameaux.

**TAM19 (46) c Monsieur Luc MOREAU et Madame Florence REVEILLE\***, 314 rue Centrale 01200 Bellegarde sur Valserine posent les questions suivantes pour des parcelles situées à Ambillou-Château :

1) La frontière de la zone UH au niveau de la parcelle 1881 coupe la propriété en deux un petit bâtiment centenaire qui ne figure pas sur le plan sur la parcelle 1881 se trouvant en zone agricole alors que le reste est en zone UH. Monsieur Moreau souhaite profiter de la modification de cette erreur pour élargir la zone UH sur la parcelle 450 d'environ 8 mètres afin d'y construire un garage.

2) Pour les parcelles D1817 et 1818 qu'elles soient en zone UB et non pas A

Cette demande a déjà été effectuée en Février 2020 et il a été répondu en mars 2020 par la communauté d'agglomération de Saumur que ces parcelles se trouvent actuellement en dehors de la zone urbanisée et pour partie en zone Agricole et que la loi ALUR interdit toute extension dans les écarts et hameaux.

**TLO19 (81) Monsieur et Madame Hervé et Bernadette LEMAIRE\*** ont déposé un dossier complet concernant leur troglodyte situé à Louerre à la Haute Coudre. Ils en ont acquis les parcelles 58 et 56 à la Haute Coudre. Ce troglodyte à rénover se trouve en zone agricole plantée d'arbres fruitiers. Ces parcelles n'ont jamais été exploitées par un agriculteur du fait du poids des matériels agricoles de nos jours. Ils ont procédé à la viabilité du terrain y compris un assainissement phytoépuration en vue d'y installer une "tinyhouse" pour recevoir leurs enfants. Ils avaient déjà laissé une observation sur le registre à Louerre. Madame le Maire de Tuffalun soutient ce projet. Ils demandent que ces parcelles soient intégrées dans un STECAL considérant que ce projet est en harmonie avec la sauvegarde de l'espace naturel.

**TAM20 Monsieur Jean-Pierre OGEREAU** a de nouveau déposé un courrier pour sa demande exprimé lors de la première permanence (TAM2).

**TAM21 (71) Monsieur OGÉ Bernard\*** d'Ambillou-Château possède les parcelles ZH 33 et 49. Il demande que ces parcelles soient constructibles.

**TAM22 (70) Monsieur Philippe REVEILLE\*** habitant Cholet possède la parcelle 1916 à Ambillou Souches. Il souhaite que cette parcelle redevienne constructible.

**TAM23 Monsieur Luc MOREAU** de Bellegarde sur Valserine est venu expliquer son problème de zonage déjà exposé précédemment par courrier (voir ci-dessus TAM19(46)).

**TLO8 (49-72) Monsieur Matthieu CAILLEAU\*** de Louerre possède un ancien bâtiment agricole sur la parcelle ZA 131 situé en zone agricole les Amonet à Louerre dont il a refait la charpente et la toiture en couverture ardoise (Il est couvreur). Il demande que ce bâtiment soit considéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination du fait de sa qualité architecturale. Le commissaire enquêteur lui a recommandé de faire parvenir une observation par l'intermédiaire du registre dématérialisé, photographies à l'appui. La maison d'à côté est, elle signalée comme présentant un intérêt architectural et pas la sienne.

**TNO11 (73) Madame Sophie LEGER et Monsieur Vincent BOITTIN\*** de Noyant-la-Plaine sont concernés par l'OAP n°2 dans la mesure où cette OAP prévoit une liaison douce d'accès traversant leur chemin d'accès à leur maison sur la parcelle 1246 dont ils sont propriétaires. Ils contestent l'accès à l'OAP par la liaison douce.

**TNO12 (74) Monsieur Noël ROBICHON\*** a déposé un courrier comme annoncé lors de la précédente permanence (TNO6). Il interroge sur la constructibilité à l'intérieur de l'OAP N°1 Bas Bourg 2 alors qu'il a obtenu déjà deux CU favorables. Il voudrait également savoir s'il a lieu de procéder au bornage tant que le PLU n'est pas approuvé.

**TNO13 Madame Murielle CASSIN et Monsieur TRIVIEL Jean-Claude** de Noyant-la-Plaine sont venus se renseigner sur la constructibilité des parcelles 54 et 55 situées en zone agricole. Le commissaire enquêteur leur a expliqué les conséquences du zonage prévu.

**TNO14 (75) Monsieur Laurent HAIE\*** 4 route de Martigné Brillant souhaiterait acheter une petite bande de terre sur l'OA n°2 pour y créer son jardin potager dans la partie réservée à un espace naturel à créer attenant à la parcelle 1232. Le commissaire enquêteur lui a expliqué les finalités d'une OAP. Il va déposer un courrier.

**TAM24 (76) Monsieur GUIONNEAU\*** à Ambillou-Château est constructeur d'ULM et a aménagé sur les parcelles 92 et 93 en zone A une piste d'atterrissage sur terrain enherbé. Il souhaite construire un hangar de stockage de ses machines sur ces parcelles. Le PLU ne le permet pas. Il fait référence à une situation identique où le Maire de St Macaire-du-Bois l'aurait autorisé. Le commissaire enquêteur lui a expliqué que la seule possibilité offerte par le PLU serait d'aménager le PLU par un STECAL. Il a envisagé la possibilité de profiter du terrain de son voisin le STECAL AY mais ne peut se résoudre à construire sur un terrain ne lui appartenant pas encore le propriétaire voudrait-il bien. La surface du Hangar serait de 150m<sup>2</sup>.

**TAM25 (77) Monsieur Roland BANSARD\*** 7 rue Casse Olive à Ambillou-Château La Grésille possède deux parcelles 408 et 409 qu'il demande à ce qu'elle redevienne en zone UH comme auparavant.

**TAM26 Monsieur Adrien PORCHERON** 2 rue des Mazières possède une maison sur la parcelle 1516 à Sauné les Mazières qui se trouve à cheval entre zone N et A. Il aurait souhaité agrandir sa maison au-delà des 30m<sup>2</sup> autorisés. Il souhaite en outre restaurer des caves. Il doit faire parvenir un courrier par le registre dématérialisé.

**TLO9 (52) Monsieur VOGELS\*** la Haute Coudres à Louerre souhaiterait sur la parcelle ZT77 en zone AZ1 étendre son habitation.

Il fait part également d'un mur menaçant chez son voisin qualifié de remarquable selon lui indument.

**TAM27 Monsieur et Madame BARREAU** à Grésillé ont déposé un permis de construire sur les parcelles YC 45 D368. Ils venaient s'informer sur le devenir de cette demande de permis de construire. Cette parcelle était constructible dans l'ancien PLU et continue de l'être dans le présent projet. Monsieur MARTIN maire adjoint de Tuffalun et maire délégué d'Ambillou-Château présent à ce moment là leur a indiqué qu'il ne voyait pas d'opposition à ce que le permis leur soit accordé. Ils n'ont pas laissé d'observation sur le registre d'enquête.

### **23.1.7 Le 23 février de 9h à 12h au siège de l'agglomération Saumur-Val-de-Loire**

Courriers enregistrés sur le site :

**TAM28 c sous double timbre Alter Cités et Agglomération Saumur Val de Loire**, demande de porter à 20 mètres la hauteur max des bâtiments dans la zone d'activité de la Chesnaye à Ambillou-Château.

**TNO15 (56) Monsieur Bernard OGÉREAU\* de Noyant La Plaine** Possède un terrain viabilisé car anciennement constructible sur la parcelle ZI 18. Cette parcelle n'est plus constructible malgré une convention signée avec la commune du temps où elle était sous le régime RNU et prévoyant le remboursement des frais engagés par la commune, ce qui a été fait par Monsieur OGÉREAU pour la somme de 10.881,08€. Il demande que cette parcelle soit constructible. Il a déposé un dossier.

**TNO16 (57) Monsieur Antony OGÉREAU\*** a déposé un dossier par l'intermédiaire de Monsieur Bernard OGÉREAU concernant les parcelles ZC 34,35,36 pour lesquelles une viabilité a été réalisée avec l'accord de la mairie, une convention prévoyant le remboursement

des frais engagés par la commune, ce qui a été fait par Monsieur OGEREAU pour la somme de 7.812,41€. Monsieur OGEREAU demande que lesdites parcelles soient constructibles dans la continuité des accords avec la mairie et dans la continuité de l'urbanisation du secteur.

**TAM28 (58) Monsieur Matthieu BILLOT, directeur de l'entreprise "Soleil de Loire"** est venu présenter son dossier déjà enregistré lors d'une précédente permanence. Sa demande concerne la possibilité de porter à 20 mètres la hauteur maximale des constructions dans la zone d'activité de la Chesnaye à Ambillou-Château. Le règlement du PLU limite cette hauteur à 12m. Il a en effet pour projet de construire des silos supplémentaires sur son emprise. Cette hauteur est un maximum, ses constructions pouvant être en fait limitées à 18m. Les études restent à le préciser.

**TNO17 (59 – 82 - 83) c Monsieur Jean-Paul JUSTEAU\* et Monsieur Matis GUINEBERTEAU** chargé de mission environnementale pour les entreprises Just eau Frères (carrières de falun de Noyant-la-Plaine) et Calcaires d'Mabillon (carrière de tuffeau à Louerez) ont déposé deux dossiers et deux argumentaires distincts pour :

- des erreurs d'emprises de zonage carrière (pièces graphiques du projet de PLU)
- des manques dans les pièces écrites concernant les possibilités d'extensions futures des carrières existantes.

Les deux dossiers déposés sont à la fois un descriptif de ces deux sociétés et font état des divergences de vues de la société avec le projet de PLU, ce sont en résumé :

**Pour la SARL JUSTEAU Frères\* (83) Noyant la Plaine :**

- erreur sur l'emprise de la zone actuellement autorisée sur le site de "Moulin Tessier"
- absence de réponse à une demande de prise en considération des besoins des carrières au niveau du Scot à transcrire au niveau des PLUI.
- Le PADD indique clairement les orientations de Tuf falun en faveur des exploitations de matériaux, de même dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement. Ces éléments favorables auraient dû se retrouver dans les documents graphiques et règlement du PLU, or il n'en est rien, bien au contraire (voir erreur constatée concernant la zone NC).
- Au niveau du règlement écrit les possibilités offertes dans les zones A ne prennent pas en compte sur le moyen terme les activités carrières et ainsi tout projet d'extension se verra confronté à l'incompatibilité du PLU. Seuls les secteurs classé NC admettent les extensions et aménagements strictement nécessaires des carrières.
- Constat d'un blocage intentionnel malgré les procédures permettant l'évolution des PLU que sont :

La Révision considérée comme une procédure trop lourde et mal adaptée, déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU jugée comme dépendant du bon vouloir de l'EPCI avec les délais inhérents et la délicate notion d'intérêt général source d'instabilité juridique. Ces procédures sont adaptées au PLU anciens mais pourquoi dans le cas d'un PLU nouveau ne pas prévoir dès maintenant des extensions potentielles plus larges? Cette procédure nécessite de réaliser au préalable une étude complète correspondant quasiment à celle du dossier ICPE nécessaire pour obtenir l'autorisation d'extension sans aucune garantie que l'EPCI souhaitera engager la procédure de mise en compatibilité.

- L'entreprise propose que en zone A un sous zonage soit prévu permettant la valorisation du sous sol étant entendu qu'en tout état de cause l'extension elle-même reste soumise à autorisation dans le cadre des ICPE. A noter qu'en fin d'exploitation ces carrières sont rendues à l'usage agricole après remblaiement.

- La prise en compte de cette proposition pourrait s'appuyer d'une part sur l'article R151-34 du code de l'urbanisme (dans les zones U, AU, A, N les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous sol...) et d'autre part sur le Schéma Régional des Carrières approuvé le 6/01/2021 qui favorise l'utilisation des ressources de proximité, préserve l'accès aux gisements, recommande de permettre l'accès aux gisements dans les documents d'urbanisme.

Les pages 15 et 16 du mémoire déposé résument les demandes de la SARL.

### **Pour les Calcaires d'Ambillou (82)\* Ambillou**

- absence de réponse à une demande de prise en considération des besoins des carrières au niveau du SCoT à transcrire au niveau des PLUI.

- Le PADD indique clairement les orientations de Tuffalun en faveur des exploitations de matériaux, de même dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement. Ces éléments favorables auraient dû se retrouver dans les documents graphiques et règlement du PLU, or il n'en est rien, les plus proches terrains de l'emprise autorisée sont classés en zone A, AZ1 seules les parcelles autorisées carrière étant en zone NC.

Des informations supplémentaires sont fournies concernant l'exploitation de la carrière du Bois Coudraye exploitable jusqu'en 2041 dans son contour actuel.

- Au niveau du règlement écrit les possibilités offertes dans les zones A ne prennent pas en compte sur le moyen terme les activités carrières et ainsi tout projet d'extension se verra confronté à l'incompatibilité du PLU. Seuls les secteurs classés NC admettent les extensions et aménagements strictement nécessaires des carrières.

- Constat d'un blocage intentionnel malgré les procédures permettant l'évolution des PLU que sont :

La Révision considérée comme une procédure trop lourde et mal adaptée, déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU jugée comme dépendant du bon vouloir de l'EPCI avec les délais inhérents et la délicate notion d'intérêt général source d'instabilité juridique. Ces procédures sont adaptées au PLU anciens mais pourquoi dans le cas d'un PLU nouveau ne pas prévoir dès maintenant des extensions potentielles plus larges? Cette procédure nécessite de réaliser au préalable une étude complète correspondant quasiment à celle du dossier ICPE nécessaire pour obtenir l'autorisation d'extension sans aucune garantie que l'EPCI souhaitera engager la procédure de mise en compatibilité.

- L'entreprise propose que en zone A un sous zonage soit prévu permettant la valorisation du sous sol étant entendu qu'en tout état de cause l'extension elle-même reste soumise à autorisation dans le cadre des ICPE. A noter qu'en fin d'exploitation ces carrières sont rendues à l'usage agricole après remblaiement.

- La prise en compte de cette proposition pourrait s'appuyer d'une part sur l'article R151-34 du code de l'urbanisme (dans les zones U, AU, A, N les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous sol...) et d'autre part sur le Schéma Régional des Carrières approuvé le 6/01/2021 qui favorise l'utilisation des ressources de proximité, préserve l'accès aux gisements, recommande de permettre l'accès aux gisements dans les documents d'urbanisme.

Les pages 12 et 13 du mémoire déposé résument les demandes de la société.

**TAM29 (60-61) Monsieur Jean-Paul JUSTEAU\*** possède la parcelle 72 à Ambillou Treillebois en zone A qui renferme une ancienne carrière de falun datant de 1870 avec une cave qu'il souhaiterait aménager pour du stockage de vin et de matériel. Il demande quelles sont les possibilités 'usage de ces caves en zone A? N'y a-t-il pas lieu de modifier le règlement



écrit ou le zonage pour prendre en compte cette situation de cave troglodytique? Il y apparait une zone humide qu'il conteste.

Monsieur Justeau possède la parcelle 102 à Treillebois. Elle se situe à proximité de l'approvisionnement en eau et électricité et demande à ce qu'elle soit situées en zone constructible et non pas N comme prévu au PLU.

**TLO18 (62-63) Madame Anne BRUNETEAU DAHHAND\*** a déposée un courrier accompagnant la BD déjà envoyée sur la problématique des troglodytes.

### **23.1.8 Observations recueillies uniquement sur le registre dématérialisé**

**Web 1 TAM Cedric CLESSIN** 49700 AMBILLOU CHATEAU

Déposée le 18 janvier 2021 à 11h24

Est-il possible de changer la destination d'une annexe d'habitation (références cadastrale À 1303) en bâtiment artisanal sans nuisances avec l'activité agricole au vu du futur plu ? En effet je souhaite réaliser un petit laboratoire de pâtisserie uniquement de production il n'y aura pas de ventes directes (23 m2) afin de développer mon activité professionnelle. J'ai donc déposé un certificat d'urbanisme (réalisable) (réf : CU 04900319D0056) puis un permis de construire mais celui ci a été annulé au vu du futur plu.

Merci pour l'attention que vous porterez à ma requête et je reste à votre disposition pour d'éventuelles informations complémentaire;

Cédric Clessin.

**Web 13 TUF Monsieur CALEBSON JEAN-BAPTISTE** le 26 janvier à 1h23 a exprimé sa satisfaction sur le projet de PLU pour l'ensemble de Tuffalun

**Web 21 TAM Monsieur Matthieu BILLOT** - 49700 TUFFALUN  
Déposée le 1 février 2021 à 14h22

Bonjour, Mon observation concerne la hauteur des constructions limitée à 12 mètres dans le périmètre de la zone d'activités économique de la Chesnaye à Ambillou-Château. Je vous joins un document par pièce jointe. Matthieu BILLOT SOLEIL DE LOIRE S.A.S.

**Web 34 TNO Monsieur GAUTIER Christian** - 6 rue de la VIEILLE ECOLE NOYANT LA PLAINE, 49700 TUFFALUN

Déposée le 6 février 2021 à 15h30

Courrier déposé au Commissaire Enquêteur le LUNDI 08.02.2021 à la mairie de NOYANT LA PLAINE (permanence).

**Web 42 TLO Madame Catherine KIEFFER** 2 rue bonne Mère, 49700 Louerre

Déposée le 11 février 2021 à 11h28

Madame KIEFFER pense qu'il serait regrettable d'implanter de futurs pavillons en lieu et place de ce mini circuit routier, dont on a parlé pourtant récemment aux actualités télévisées nationales! Quelle commune de 1200 habitants peut prétendre avoir ce petit patrimoine, circuit sur lequel se sont entraînées quelques générations ? Ce Parcours instructif, ludique, sans danger, emprunté par de nombreux enfants, aujourd'hui adultes, fait partie de l'histoire de notre commune. Il a impliqué nombre de bénévoles, et pour nombre d'enfants, instauré les règles de bonne conduite, dès le plus jeune âge.

Elle souhaite donc VIVEMENT qu'une réflexion aboutisse à maintenir les parcelles 208, 2 et 3, telles que nous les connaissons aujourd'hui: riches d'un patrimoine à respecter.

**Web 43 TLO Monsieur Antoine PRESSELIN** 30 grande rue, 49320 les Alleuds

Déposée le 12 février 2021 à 11h16

Propriétaire exploitant de la parcelle agricole YO 0003 dite "la Coude" sur la commune de Louerre près de la carrière Monsieur PRESSELIN s'étonne qu'elle apparaisse protégée car aucun monument classé ne se trouve dans le périmètre des 500 mètres à sa connaissance. Il pense qu'il peut y avoir une erreur.

**Web 44 TAM Solenn Herbert** 22 rue Dacier, 49400 Saumur

Déposée le 15 février 2021 à 17h30

**Alter Cité et la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire** attirent l'attention de la commission d'enquête sur le règlement de la zone d'activité de la Chesnaye et son extension prévue UY et 1AUY qui limitent à 12 m la hauteur des bâtiments. Ils souhaitent que cette hauteur soit portée à 20 m hors équipements techniques.

**Web 47 TLO Madame Anne DAHHAN\***, 24 la trésorerie, 49700 Louerre

Déposée le 17 février 2021 à 19h54

Cette observation reprend celles déjà formulées précédemment, elles concernent la possibilité d'aménager des troglodytes existants parcelle Z 132 à Louerre pour des activités touristiques. La demande est très bien argumentée avec des pièces jointes montrant en particulier par des photographies tout l'intérêt architectural que représentent ces lieux. Les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas d'exploiter ce site hors mis pour des agriculteurs. Elle demande donc un changement de destination de cette parcelle afin d'aménager ce site troglodytique qui possède déjà un parking.

**Web 48 TLO Madame Anne et HOUSSAM** Atelier d'architecture DAHHAN\*

Déposée le 17 février 2021 à 19h59

La requête est identique à la Web 47 et est cette fois illustrée par une bande dessinée. Elle tend à montrer les incohérences du projet de PLU entre le zonage retenu, le règlement écrit, le PADD qui ne laisse qu'aux agriculteurs la possibilité d'aménager et d'exploiter les sites troglodytiques dans le projet de PLU actuel. Une proposition est faite de modification du PLU au niveau du règlement écrit. Se pose aussi la question des surfaces sous terrains aménagées qui ne sont pas comptabilisées comme des emprises au sol.

**WEB 49 Monsieur Matthieu CAILLEAU\*** a fait parvenir des photographies du bâtiment devant faire l'objet de changement de destination.

**WEB 50 TAM Monsieur Franck REIGNIER** -3 ROUTE D'HILAY Ambillou-Château, 49700 TUFFALUN

Déposée le 22 février 2021 à 12h14

Souhaiterait que la Route d'Hilay située à Ambillou Château, soit améliorée et sécurisée, pour cause de trafic important 40 véhicules/heure (poids lourds incessants ,voitures avec vitesse excessive, véhicules agricoles imposants ...) La rue n'est pas adaptée pour autant de circulation. Pas de trottoirs pour les piétons pour aller dans le bourg (écoles, commerces, mairie) Cette demande à pour but d'améliorer la sécurité et la tranquillité de tous.

**WEB 51 Sauvegarde de l'Anjou Monsieur Alain LASSERE**

Ce document présente plusieurs insuffisances concernant les enjeux de biodiversité, de protection de l'environnement, des ressources et des espaces agricoles et naturels. De par ces

insuffisances, le PLU de Tuffalun est en l'état incompatible avec le SCoT et le SDAGE. Des modifications sont donc nécessaires, afin de garantir, notamment, une meilleure protection de l'environnement sur le territoire.

- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés.

- Le PLU prévoit trop de logements par rapport aux prévisions du PLH

- La zone 2AUy de la Chesnaie, trop peu dense, est par ailleurs trop importante, au regard des besoins en zones d'activités.

- le PLU autorise également les extensions, nouvelles constructions et annexes dans des zones A et N, via la mise en place d'une STECAL à vocation économique. Les constructions doivent donc être limitées aux installations existantes et interdites aux nouvelles installations.

- Il doit être sérieusement démontré que les 3 STECAL prévues ne portent « pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. »

- L'impact des projets d'extension urbaines des zones 1AU et 2AU sur la zone Natura 2000 est insuffisamment décrit au niveau de la biodiversité.

- La trame verte et bleue n'est pas définie sur le territoire à l'échelle du PLU. Le SCoT demande de décliner la trame verte et bleue, et notamment les réservoirs de biodiversité à l'échelle du PLUi (ici le 1/2 500 ou le 1/5 000). Les zones humides sont mal identifiées, certaines n'existant pas. La Sauvegarde de l'Anjou demande que des investigations pédologiques soient réalisées sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2 AU) avant approbation du PLU.

- De même la continuité écologique n'est pas établie à la bonne échelle. La Sauvegarde de l'Anjou déplore qu'il n'y ait pas d'analyse, dans ce PLU et en particulier dans le rapport de présentation, des besoins de restauration des continuités écologiques sur le territoire.

- La Sauvegarde de l'Anjou demande qu'aucun nouveau raccordement à la station de Louerre ne soit accepté, dans l'attente d'une réalisation de l'extension ou de la reconstruction des stations d'épuration. De sérieuses réserves sont également émises sur la station d'Ambillou-Château, au vu de l'absence de données concernant les marges possibles sur cette station d'épuration.

- En conclusion la Sauvegarde de l'Anjou s'oppose fortement à l'approbation du document présenté à l'enquête publique. Les illégalités présentes dans ce projet de PLU, les incohérences internes du document, les non compatibilités avec le SCoT et le SDAGE, l'absence d'analyse et d'évaluation des atteintes à l'environnement, au patrimoine naturel et à la biodiversité, ne sont pas acceptables. La Sauvegarde de l'Anjou demande à la commission d'enquête de bien vouloir prendre en compte son argumentaire ci-dessus.

### **WEB52 TLO Julie et Jérémie VOGELS\***

Déposée le 22 février 2021 à 19h47

Propriétaires de la parcelle ZT 77, nous avons acheté le 07 janvier 2021 une partie de la parcelle ZT 75, désormais cadastrée ZT 107. Nous souhaitons que l'ensemble de la parcelle soit considérée comme constructible, et ce, afin de créer une extension dans la continuité du bâti comme autorisé par le règlement en zone A. Par ailleurs, notre propriété est considérée comme patrimoine linéaire à conserver au titre de l'article L 151 – 19 du Code de l'Urbanisme. Nous interrogeons cette inclusion notamment au regard du mur de clôture donnant sur la route. En effet, celui-ci a été érigé par l'ancien propriétaire au mépris des règles d'urbanisme et des règles élémentaires de maçonnerie : pas de semelle, pas d'aplomb, les blocs sont empilés les uns sur les autres sans décalage (cf. photos en pièces jointes). Ce mur n'est pas historique, il date de moins de 15 ans et est aujourd'hui dangereux : fissures à de nombreux endroits et chutes de pierres par endroit. Nous projetons, à terme, de le faire disparaître afin de créer un accès carrossable à notre maison. Nous demandons que notre

propriété ne soit pas intégrée au patrimoine linéaire au titre de l'article L 151 – 19 du Code de l'Urbanisme.

### **WEB53 ANONYME**

Déposition de 17 pages numérotées, accompagnée de couches cartographiques géo-référencées. (Note du CE : La PJ ne comporte que 6 pages)

- La version du PLU soumise à enquête publique n'a pas été modifiée suite aux avis et rectificatifs apportés par les Personnes Publiques Consultées ce qui signifie qu'aucune de ces modifications ne sera portée à la connaissance du public. Il aurait été préférable de procéder à une révision du PLU suite à ces avis.

- Il est regrettable que le PNR Loire-Anjou-Touraine n'ait pas été consulté en qualité de personne publique

- Avis de l'INAO : la demande de « possibilité de défrichement des éventuels EBC (Espaces Boisés Classés) recensés en zone Av afin de permettre la plantation de vigne sans compensation » ne peut être acceptée en l'état sans être soumise à l'avis des services compétents (DDT et DREAL).

- Avis de la Chambre d'Agriculture : il est surprenant de constater que la CA se trouve juge et partie dans ce projet de PLU. Les éléments de diagnostic agricole sur lesquels s'appuie le projet de PLU ont été rédigés par la CA.

- Opposition à la possibilité de création de bassines en zone A

- Il n'est pas fait mention des données naturalistes prises en compte dans la méthodologie d'identification de la TVB communale, qui reste très floue s'appuyant en réalité que sur des éléments disponibles à l'échelle supra-communale, paraît peu compatible avec le SRCE. Des informations précises sont disponibles auprès des associations de protection de la nature et du PNR Loire-Anjou-Touraine.

- Il n'est pas fait mention des monuments historiques classés sur le territoire communal.

- Il est fait des propositions d'Espaces Boisés Classés et d'insérer des données issues du SRCE.

- Le hameau de Guéréterie héberge des cavités à chauves-souris importantes. Il est conseillé de classer en N la butte pour prendre en compte son habitat et ce site unique.

- L'inventaire des haies et des arbres remarquables est défaillant.

- La superposition des ortho photographie aériennes indiquent des oublis dans les corridors.

- Aucun arbre remarquable n'est signalé, hors il en existe sur ce territoire.

- Les cours d'eau indiqués dans le SRCE (ligne bleu) ne disposent d'aucun classement particulier. Il conviendrait de les indiquer avec leur abord en N à minima.

- Les enjeux biodiversité ne sont pas traduits dans la cartographie du Plu (en élément N principale ou en pointage patrimoniale) pourtant des pelouses calcaires remarquables subsistent à proximité des hameaux de Louerre par exemple ou de la Grézille.

- Pour les enjeux botaniques et amphibiens, il convient de classer ces zones humides en N de même que le site le plus au sud d'Ambillou qui est composé de pelouses sèches accueillant des espèces protégées ou Trame Verte et Bleue.

**WEB 54-55c Monsieur Adrien PORCHERON\*** 2 rue des Mazières, 49700 Tuffalun  
Déposée le 23 février 2021 à 12h00

La déposition porte sur Ambillou-Château, dans le hameau de Sauné, au 2 rue des Mazières, dont les parcelles sont identifiées aux numéros 84, 1547, 1517, 1345, 1516 (comprenant le bâti) 1066. Le commissaire enquêteur a restitué ici les principales idées.

LES LIMITES DE ZONAGE Interrogation-

Le nouveau projet de PLUI conforte les limites de zonage établies lors du précédent PLU. Hors, la limite permettant l'établissement de constructions ou d'extensions au bâti existant est tangente à la maison en place sur ses côtés Nord et Est, parcelle 1516. Pour autant, sur l'ensemble du hameau de Sauné, la limite entre le périmètre où peut s'établir une construction ou pas suit, en règle générale, les limites séparatives des parcelles. Ici, ce n'est pas le cas. Pour quelles raisons ?

Contrainte - Dès lors, cela oblige la création d'extension sur le pignon Sud (face à la voirie), ou accolée au versant Ouest. Le pignon Sud présente une proportion et une harmonie patrimoniale et vernaculaire qu'il serait dommage de dénaturer. Le versant Ouest, quant à lui, est limité par le coteau de la falaise troglo et rend difficile la création d'une extension. Demande - Je demande donc à ce que soit élargi le périmètre permettant l'établissement de constructions autour de la maison située parcelle 1516 afin de permettre la possibilité de création d'extension côté Nord ou côté Est.

Conséquence - Telles quelles, les règles favoriseraient une extension côté Sud d'où une perte du caractère architectural traditionnel visible depuis la voirie. Ou une extension côté Ouest, qui ne favoriserait pas non plus une intégration paysagère harmonieuse, également visible depuis la voirie cf, photos maison.

#### PASSAGE DE LA ZONE UBHA EN ZONE A

Interrogation - La cour troglo dont nous disposons ne permet pas l'exploitation des terres (relief, topologie). Le passage de la zone UBHA en ZA (Note du CE il s'agit de la zone A) me paraît ubuesque là où la densité démographique est forte et je m'interroge sur sa nécessité ?

Contraintes – En effet , alors que l'espace ne peut être utilisé pour un usage d'exploitation des terres mais répond actuellement aux usages de vie en termes d'habitation pour les occupants des parcelles, le règlement, définit par la zone A va à l'encontre de cette réalité. Le bâti à usage d'habitation dont nous avons fait l'acquisition pour y vivre dispose d'un emprise au sol de 40m<sup>2</sup> et d'une surface habitable qui pourrait être portée, après rénovation, à 60m<sup>2</sup>. Si l'ancien PLU ne réglementait pas l'emprise au sol des constructions et extensions (art.UB9), le projet de PLUI, quant à lui, prévoit que : « L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition : que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% ou 30m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU. Il est jugé qu'il y a distorsion avec l'autorisation de créer une piscine de 100m<sup>2</sup>.

Demande- Nous demandons donc à ce que soit réévaluée la surface possible de création d'extension, afin qu'elle permette à une famille de 5 de vivre dans un logement suffisant. Conséquences – Une maison à usage d'habitation dont les dimensions ne peuvent être adaptées à l'usage de ses habitants perd sa qualité de bâti à usage d'habitation. A moins d'en faire un logement étudiant, une location ou un espace autre, le bâti déjà en place ne peut accueillir une famille sans la possibilité d'agrandir suffisamment l'espace. Dès lors, nous serions contraints de partir, mais ça ne solutionnerait pas les nouveaux occupants si famille nombreuse...

#### LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

Interrogation- Notre territoire est fortement impacté par le patrimoine troglodytique, son architecture, et son paysage. Pour autant, je trouve surprenant que celui-ci ne fasse pas l'objet de dispositions particulières ?

Contraintes- En réglementant un terrain troglodytique avec les mêmes règles que celles s'appliquant pour les parcelles de champs, donc la zone Agricole, cela ne permet pas des moyens d'actions concrètes visant à protéger, restaurer, et préserver la dimension troglodytique d'un site troglodytique. En effet, notre site a longtemps été à l'abandon, ce qui a conduit à sa dégradation (éboulements, fontis, végétation invasive, etc.). Il doit aujourd'hui faire l'objet de confortements afin d'assurer la gestion du risque autant que d'assurer sa

préservation pour le caractère patrimonial. Nous avons mandaté une étude auprès de M. Christophe Léotot, expert géologue, qui a prescrit l'ajout de piliers, arches, façades maçonnées, etc., afin de reprendre les différents efforts. Une vaste cave a déjà fait l'objet d'un éboulement important, et le coteau présente des risques de décollement (effet iceberg). Celui-ci peut être maintenu en recréant une structure qui reprend les poussées et en protégeant l'ensemble des eaux pluviales afin de réduire le risque d'infiltrations. Demande- C'est pourquoi, nous demandons à ce qu'il soit possible la réhabilitation et la pérennisation du site par la possibilité de réaliser des éléments constructifs adaptés (murs accolés, façades maçonnées, bâtiment semi-troglodytique, etc.).

Conséquences- Si tel n'est pas le cas, vu l'état actuel des caves, leur charme sera voué à disparaître car elles s'ébouleront dans les décennies à venir, avec le risque humain que cela comporte.

NB : j'ai bien noté que notre site fait l'objet d'une étoile violette, qui identifie un patrimoine ponctuel à protéger au titre de l'Art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Je n'ai pas saisi, après lecture des articles s'y référant, en quoi cela permettrait d'abonder en faveur de la préservation du site troglodytique.

## **24 Comptage des personnes accueillies**

Plus de cent personnes ont été comptabilisées, les permanences ayant quasiment toutes généré des files d'attente parfois de plus d'une heure. Le public est resté serein, sans marques d'énervement.

## **25 Comptage des observations sur les registres**

84 observations sur les registres d'enquête qu'ils soient papier ou dématérialisé ont été enregistrées dont certaines multi domaines et plusieurs fois.

## **26 Comptage des courriers**

17 contributions écrites envoyées par courrier ou par internet font partie des 84 observations citées plus haut tout comme les 15 observations figurant au registre numérique.

## **27 Comptage des avis favorables et défavorables**

Un seul avis favorable au projet a été exprimé sans plus de détail. Les autres observations sont des requêtes personnelles.

## **28 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée sans incident conformément à l'arrêté de référence. Un public très nombreux, au total plus de 100 personnes se sont déplacées aux permanences et sont intervenues à 84 reprises pour faire part de leurs observations parfois plusieurs fois pour le même sujet. Ces observations sont parvenues par courriers ou directement sur les registres d'enquête qu'ils soient papier, ou dématérialisé. Tous moyens confondus les éléments suivants ont été comptabilisés :

- 512 visites sur le site internet
- 0 téléchargements de documents
- 69 visites physiques lors des permanences.
- 15 dépôts purement WEB
- 17 courriers

Le nombre d'observations attachées aux anciennes communes sont les suivantes :  
Ambillou-Château : 41



Louerre : 28

Noyant-la-Plaine : 16

## 29 Procès-verbal d'enquête

La remise du procès verbal d'enquête (annexe 3) par les trois membres de la commission d'enquête a eu lieu le 8 mars au siège de la communauté d'agglomération Saumur-val-de-Loire en la présence de Monsieur NIVELLE, conseiller délégué à l'urbanisme à l'agglomération et maire de Saint-Clément-des-Levées, Monsieur BESSON du service urbanisme (par téléconférence) et Monsieur CHAUVEAU. Cette rencontre a permis aux trois commissaires enquêteurs d'exposer dans les grandes lignes le déroulement de l'enquête de chaque dossier dont ils avaient pris la responsabilité et de faire ressortir les points marquants des observations du public rapportées dans le procès-verbal.

Pour ce qui concerne Tuffalun les impressions suivantes ont été soulignées :

- Pour le public, ce nouveau PLU marque un assez grand bouleversement du fait de la suppression de nombreuses zones constructibles et de l'introduction d'OAP dont personne ne voit bien la manière dont elles vont être mises à exécution.
- Il semblerait aussi que la phase de concertation, vue du public, n'ait pas toujours été suivie des effets escomptés sur la définition du projet pour ce qui concerne le zonage
- Il pourrait apparaître que les contours de certains zonages aient été effectués, dans certains cas complexes, sans avoir été accompagnés d'une reconnaissance sur le terrain.
- Le secteur troglodytique semble avoir été quelque peu négligé dans ses possibilités d'usage particulier, en opposition de fait avec la volonté affirmée dans le dossier de présentation et le PADD d'une volonté de protection du patrimoine.

Le public s'est aussi inquiété des suites de l'enquête et de la manière par laquelle il sera informé de l'approbation ou de la suite du PLU. Il demande aussi si des réponses individuelles à ses observations lui seront adressées.

D'un point de vue statistique l'exploitation du registre dématérialisé sur lequel ont été reportées toutes les observations du public quel qu'en soit le support utilisé et le nombre d'interventions met en évidence les thèmes suivants:

- Zonage (essentiellement constructibilité) : 48

Ces observations correspondent en grande partie en des demandes de réintégration en zone constructible de parcelles qui dans le projet de PLU retombent en zone naturelle ou agricole.

- Interprétation du règlement et du zonage : 19

Possibilité d'implanter des "Tiny House", opportunité d'un zonage A ou AZ1, changement d'affectation de bâtiments,

- Les troglodytes : 14

Constat est fait plusieurs fois d'une méconnaissance du caractère troglodytique de la commune et des possibilités de valorisation trop restrictives.

- Les OAP : 11

Les interrogations portent essentiellement sur la manière dont vont être gérées ces OAP. Elles signalent aussi des anomalies telles que l'incompatibilité d'urbanisation du fait de la présence d'un réseau enfoui de géothermie, chemin d'accès sur une propriété privée, proximité d'une liaison douce avec des habitations.

- Carrières : 8

Deux carrières occupent le territoire de Tuffalun. Les exploitants considèrent les périmètres soit erronés soit ne permettant pas une vue à long terme suffisante dans le périmètre qui leur est réservé dans les documents graphiques.

- implantations d'activités : 7

Quelques cas particuliers touchent aux activités industrielles (Zone d'activité de la Chesnaye) ou à l'implantation d'activités artisanales ou de loisirs.

La commission d'enquête a également posées quelques questions complémentaires dans le prolongement de celles du public, des PPA et de sa propre analyse du dossier. Elles insistent sur les questions suivantes : gestion des OAP, hypothèses de croissance de la population, assainissement collectif et individuel, la trame verte et bleue, la méthode de détermination des zones constructibles.

Les réponses apportées par le porteur de projet ont suscité quelques questions complémentaires qui lui ont été adressées et auxquelles il a apporté quelques compléments de réponses (annexe 6).

### 30 Mémoire en réponse

Le maître d'ouvrage, partant du canevas établi dans le procès verbal d'enquête, a fait parvenir son mémoire en réponse (annexe 4) dans un premier temps par internet le 22 mars puis par courrier postal reçu le 27 mars.

Ce mémoire en réponse reprend point par point les observations recensées par la commission d'enquête nécessitant une réponse. L'ensemble des questions-réponses est analysé dans les "Conclusions et Avis" de la commission d'enquête attaché à ce rapport.

A Chalonnes sur Loire le 31 mars 2021

La commission d'enquête

Le président

Les membres

Bernard LALOS

Annick COLLOT

Vincent LAVENET

Annexe 1 : Plan d'affichage

Annexe 2 : Certificat d'affichage

Annexe 3 : Procès verbal d'enquête

Annexe 4 : Mémoire en réponse

Annexe 5 : Carnet de plans des parcelles

Annexe 6 : Questions complémentaires de la commission d'enquête et les réponses

# **ANNEXE 1**

## **Plan d'affichage**



## **ANNEXE 2**

# **CERTIFICATS D'AFFICHAGE**

## **ANNEXE 3**

### **Procès-verbal d'enquête**

# **ANNEXE 4**

## **Mémoire en réponse**





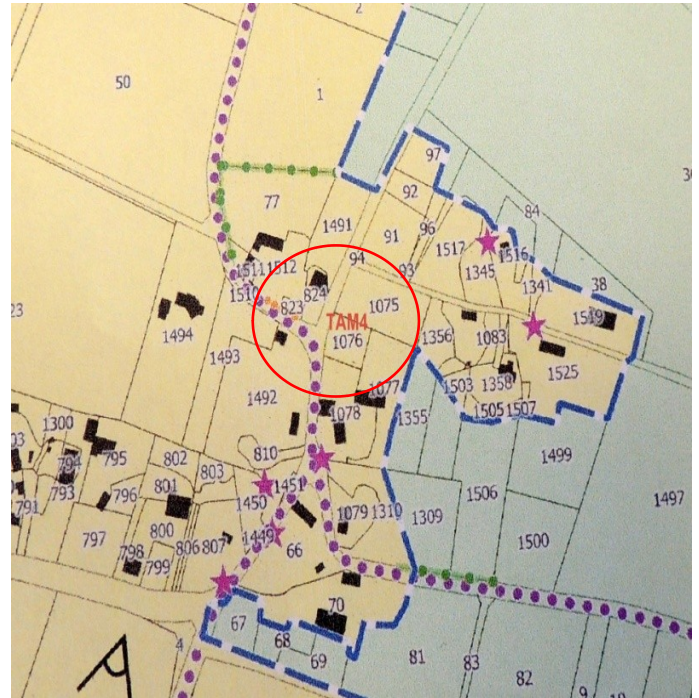
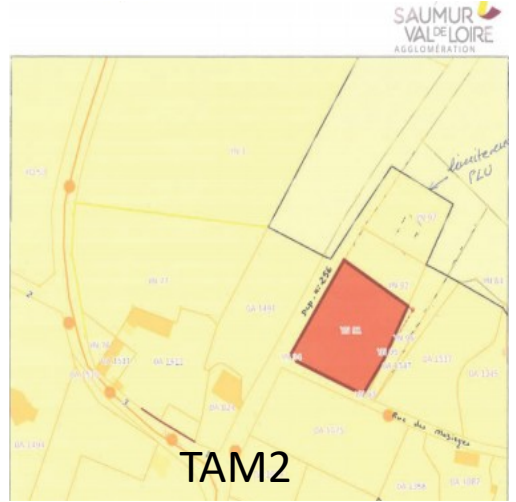
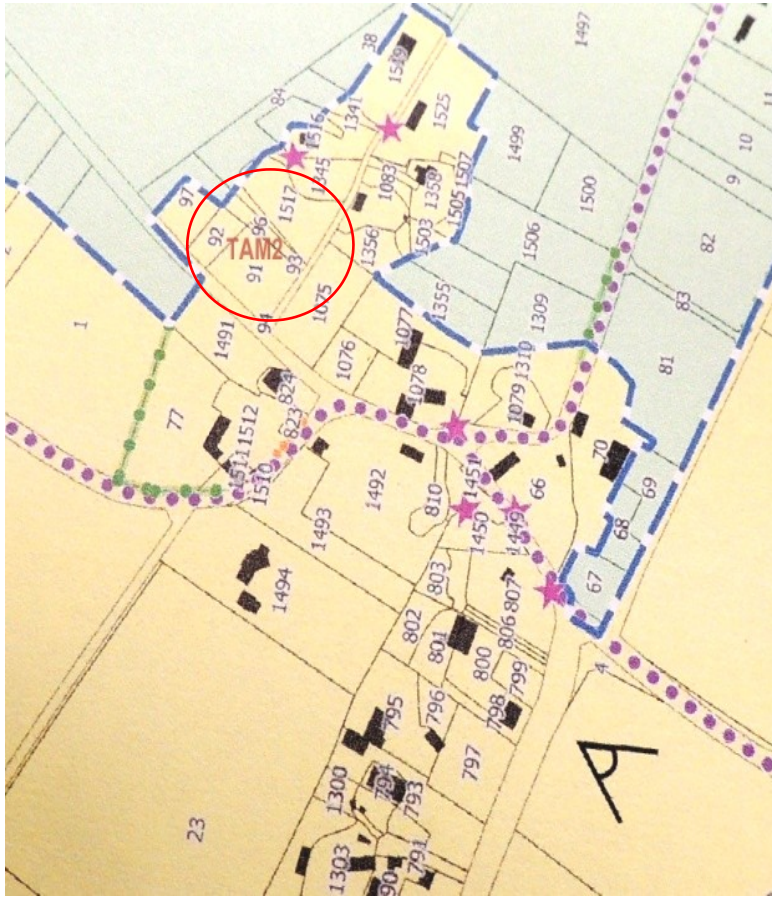
## **ANNEXE 5**

# **Carnet de Plans**



# **Annexe 6**

## **Questions complémentaires**



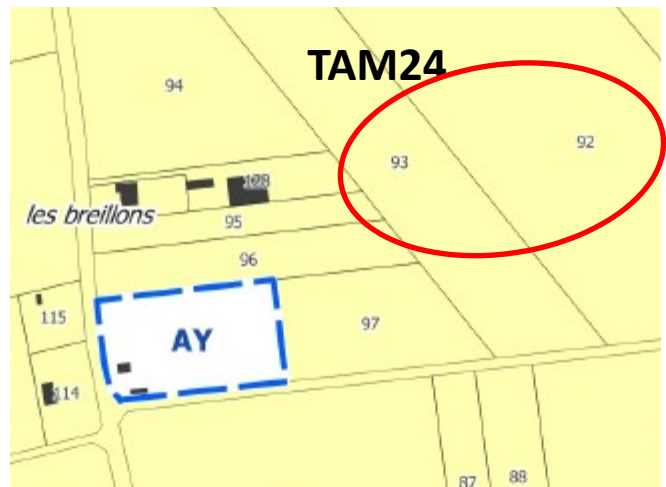
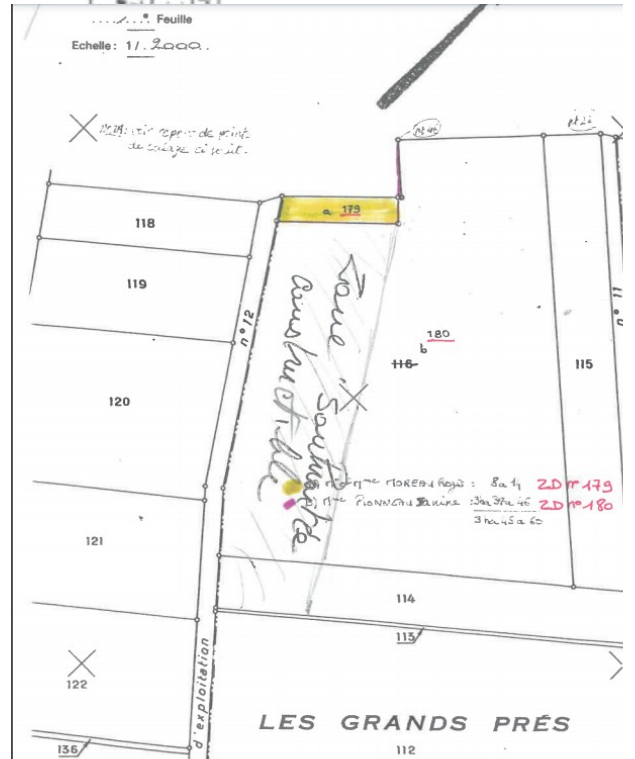


TAM6

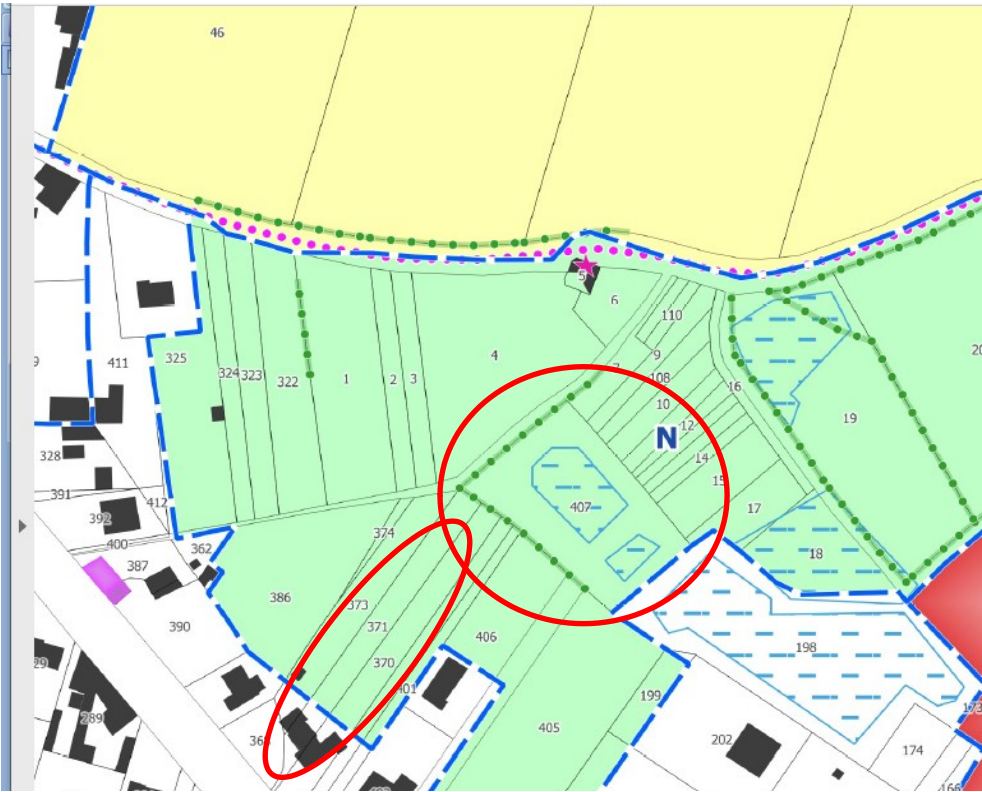
TAM11 (23)



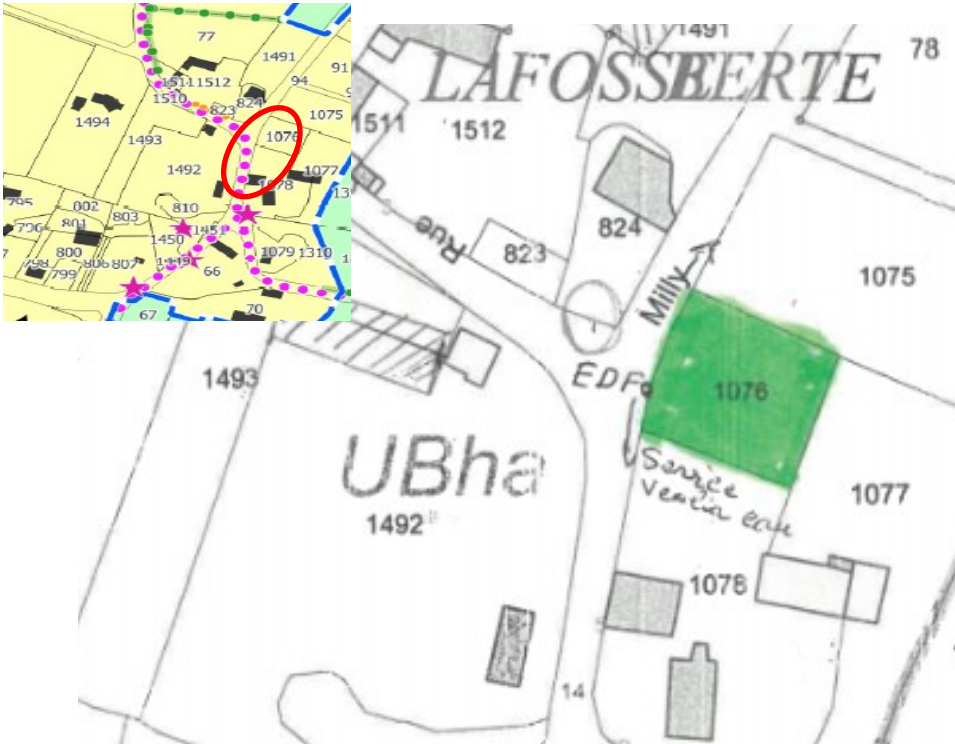
TAM22







TAM15 (27)



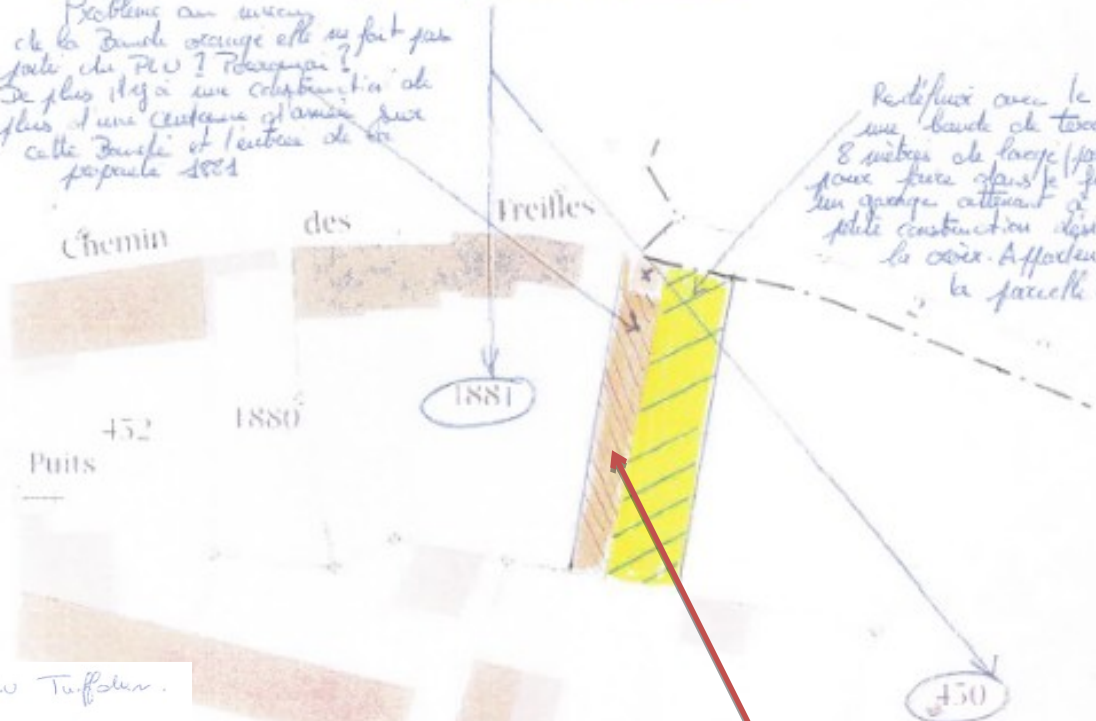
TAM10c (28)



Parcelles de M<sup>me</sup> HOREAU avec  
et M<sup>me</sup> REVELLE Françoise

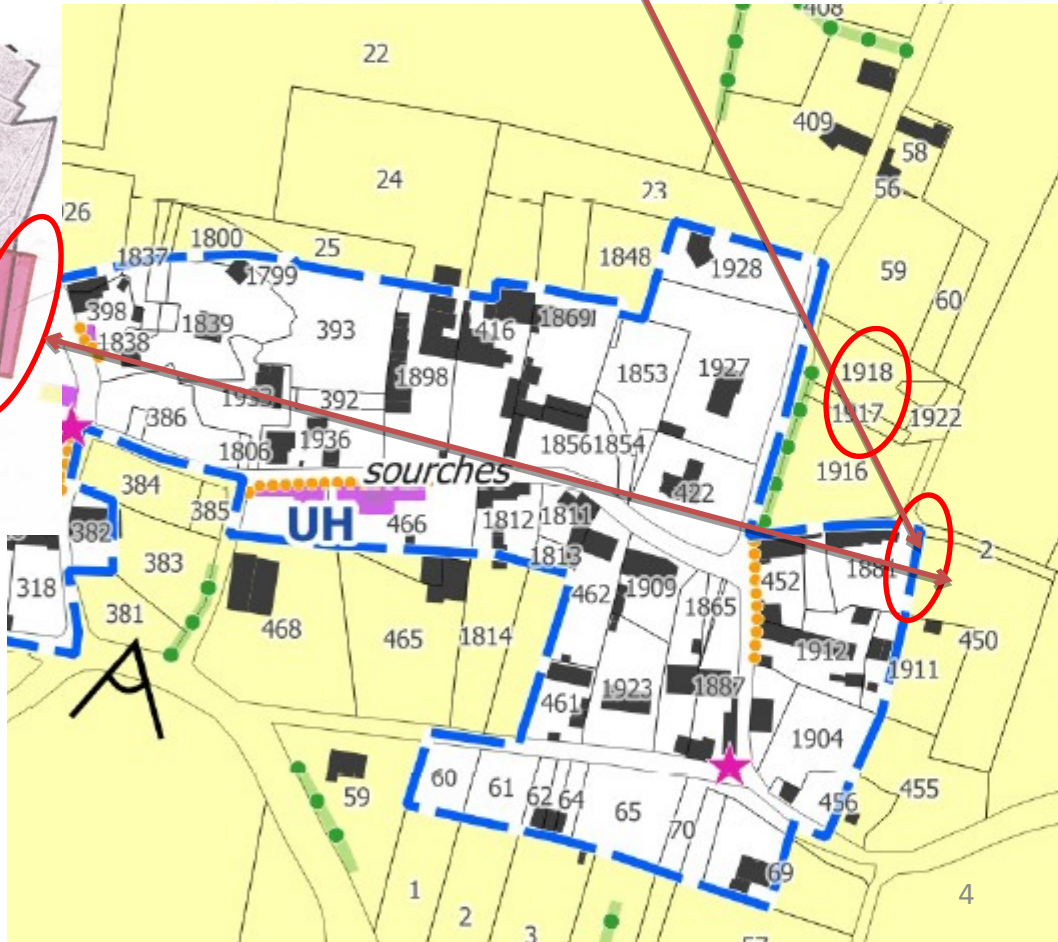
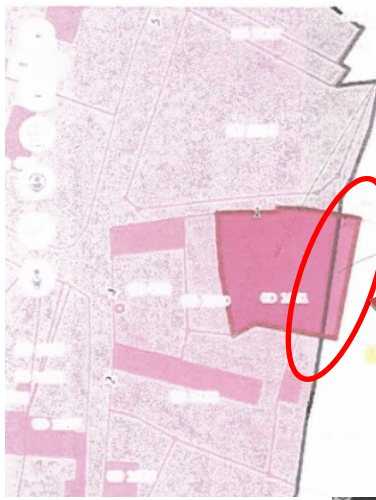
Problème au niveau  
de la bande orange elle ne fait pas  
partie du PCV ? Pourquoi ?  
De plus il y a une construction de  
plus d'une centaine d'années sur  
cette bande et l'existence de son  
propriétaire 1884

Parti fixé avec le PCV  
une bande de terrain de  
8 mètres de large (partie hachée)  
pour faire dans le futur  
un garage attenant à la  
pilotis construction dérivée par  
la voie. Affiliant à  
la parcelle 450

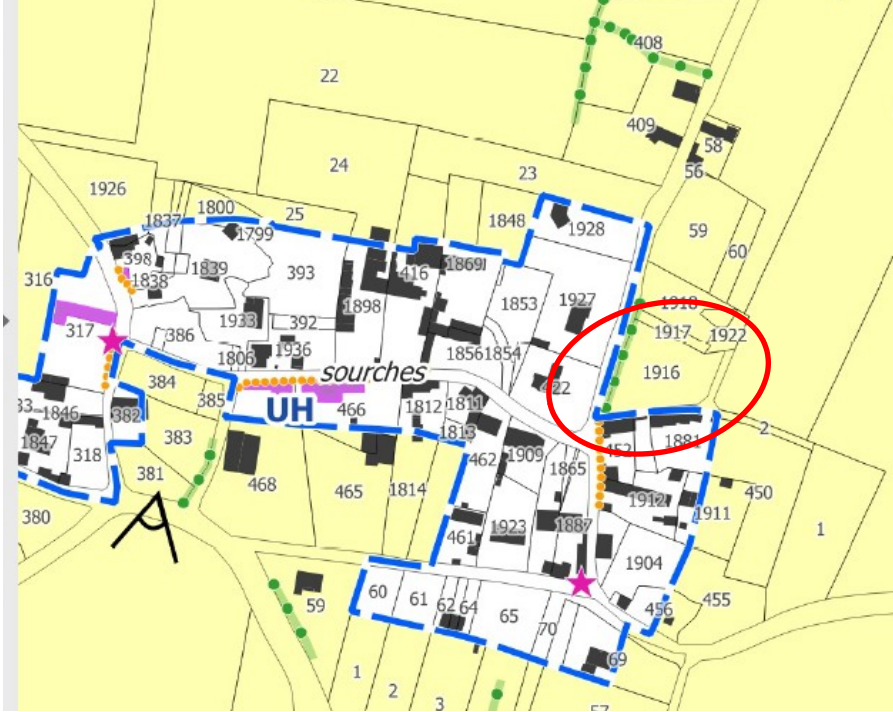


TAM19(46) c

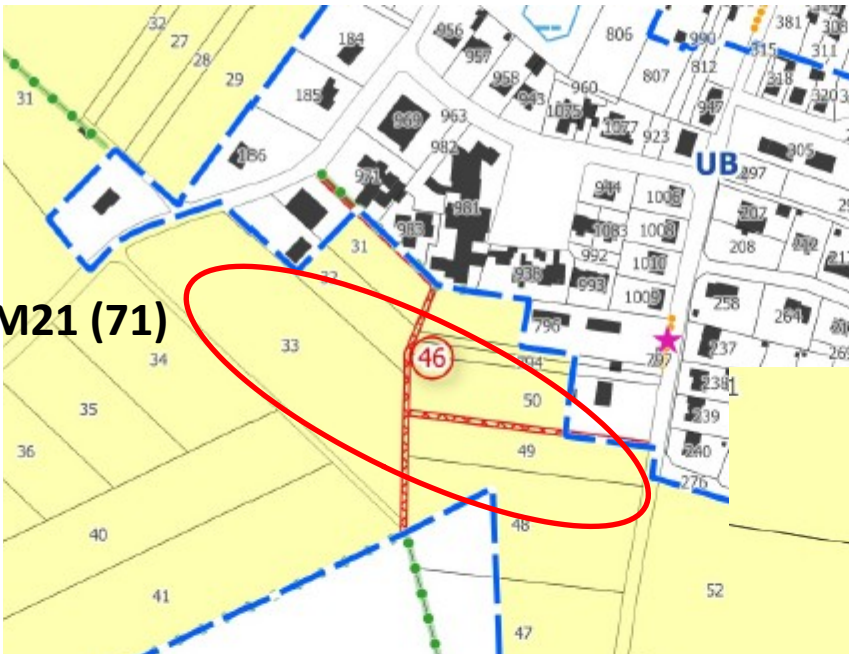
Nouveau PCV Tuffotier.



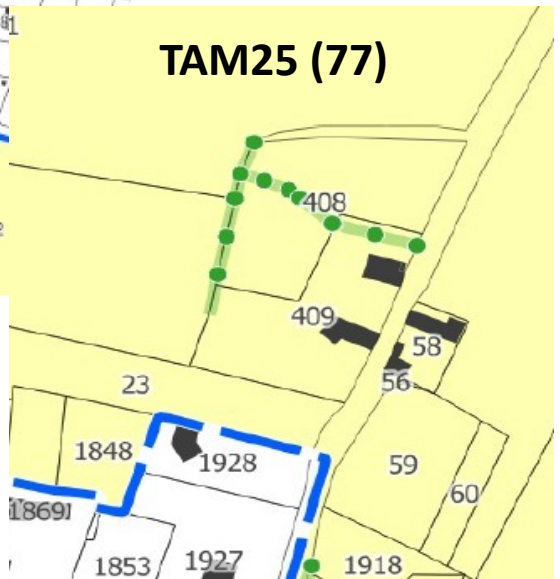
TAM18 (45) c



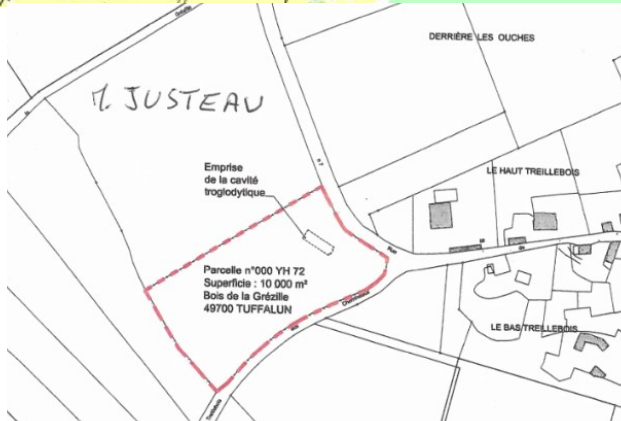
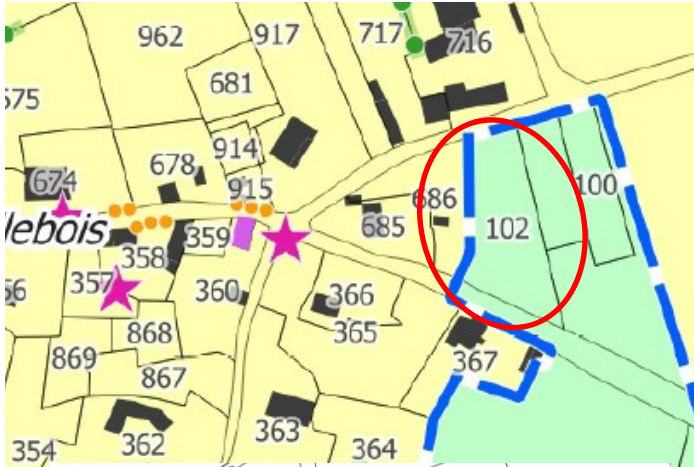
TAM21 (71)



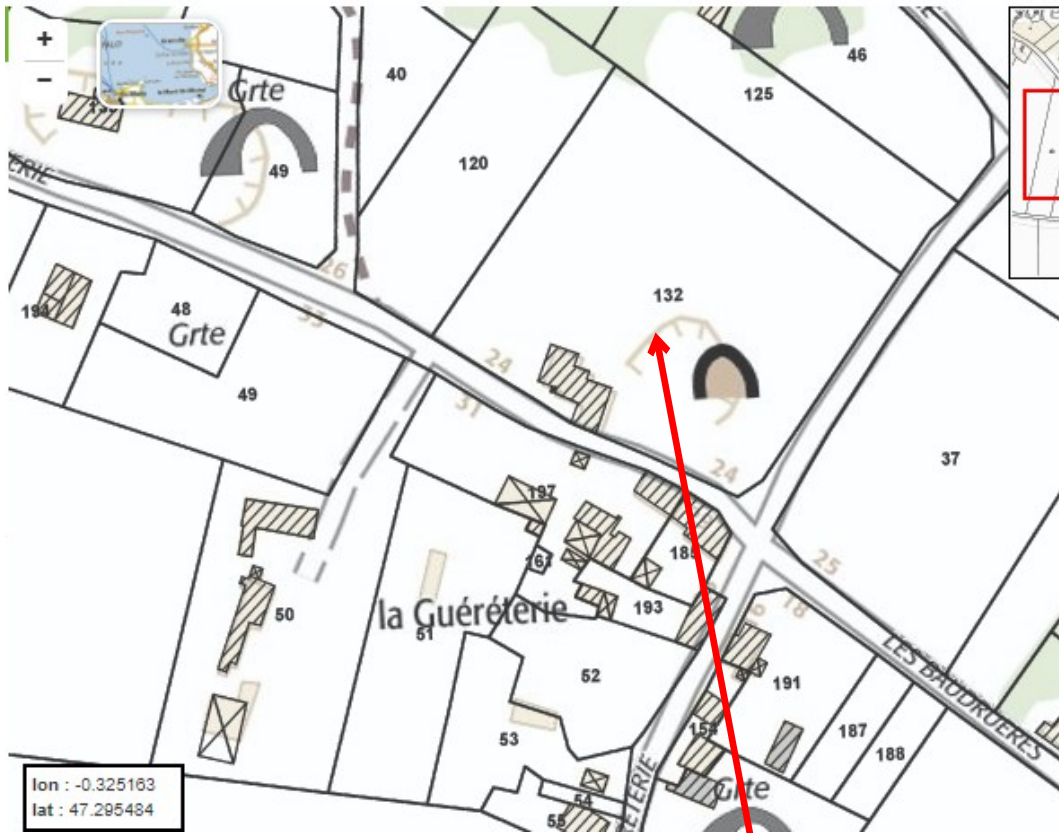
TAM25 (77)



# TAM29 (60-61)



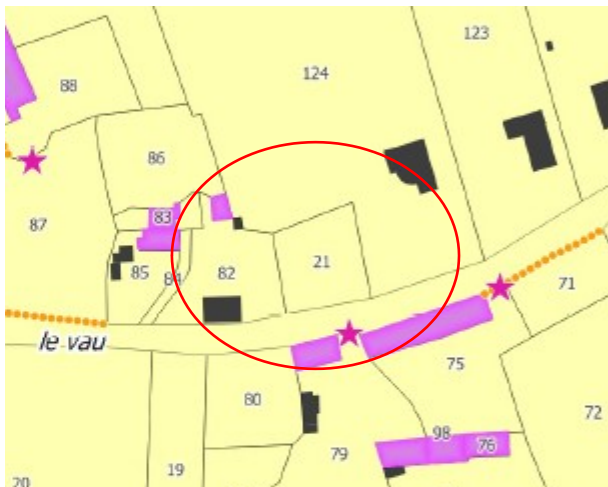




**TLO10(16)**



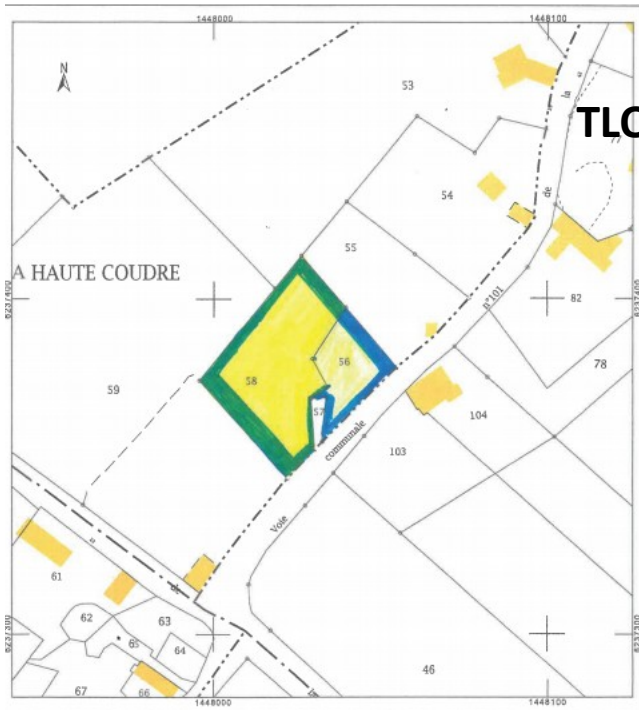
# TLO5 (14)



**TLO 3-7bis (35)**

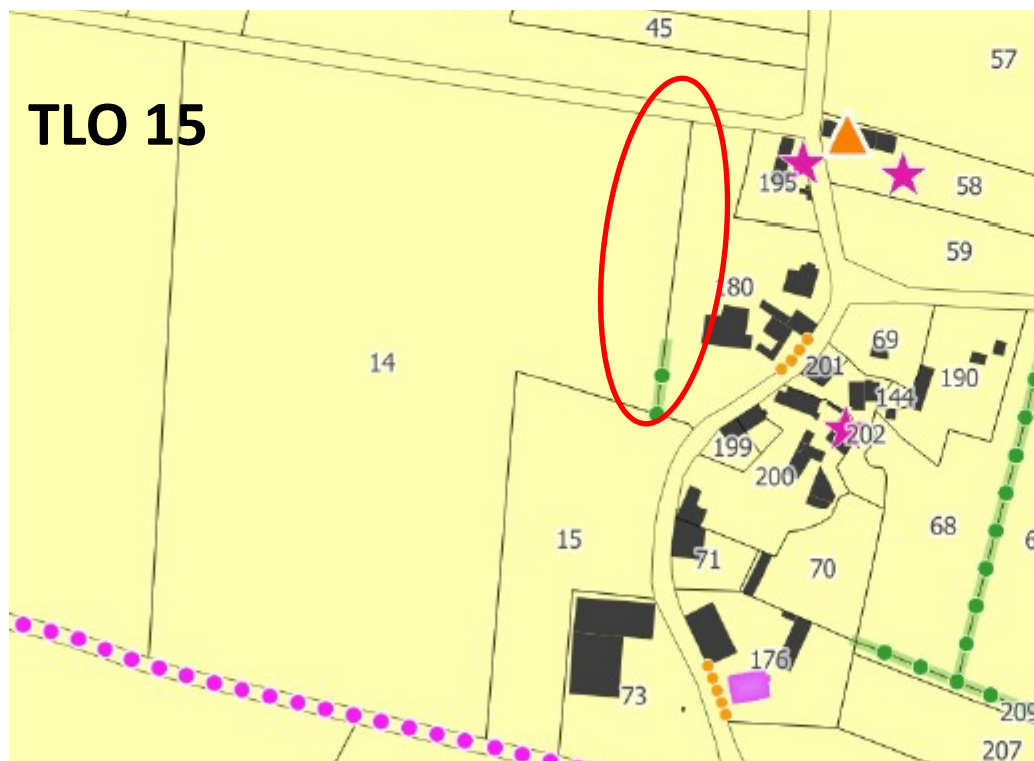
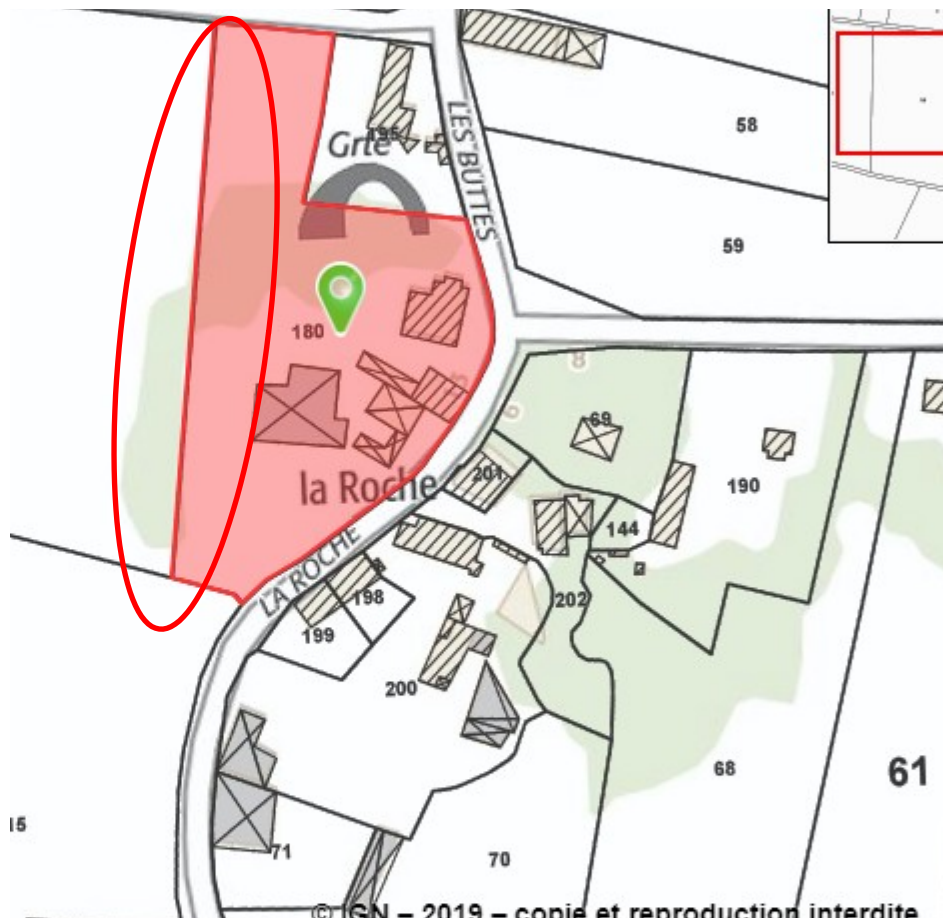






TLO 5-19 (81)

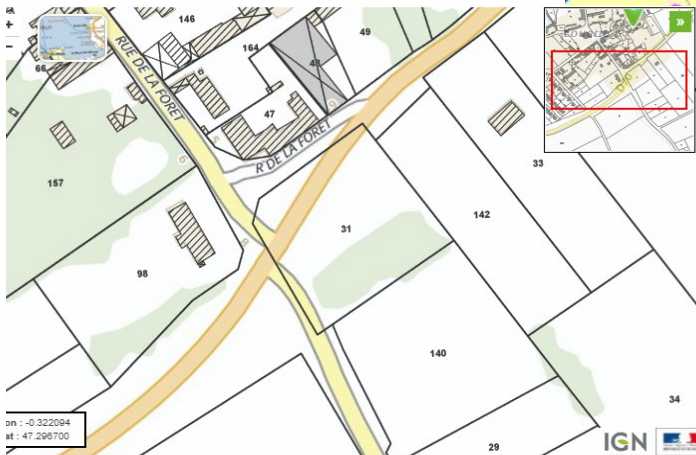






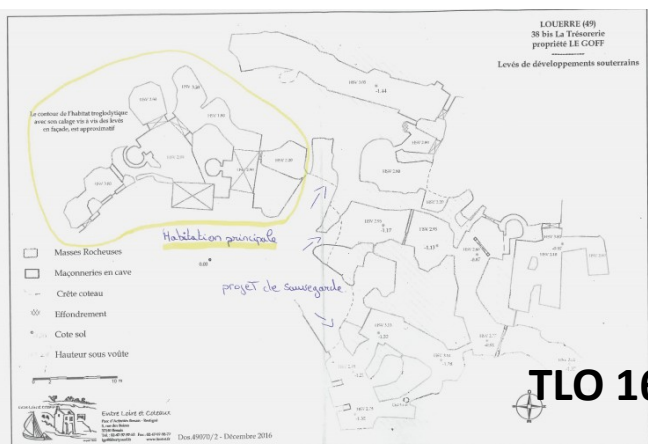


**TLO18 (25)**

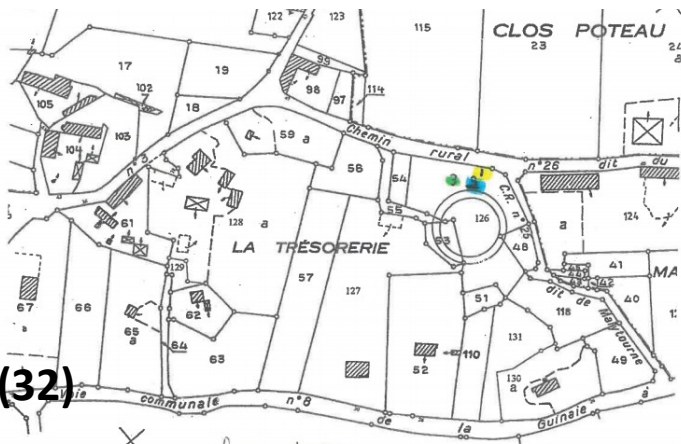


# TLO8(49)



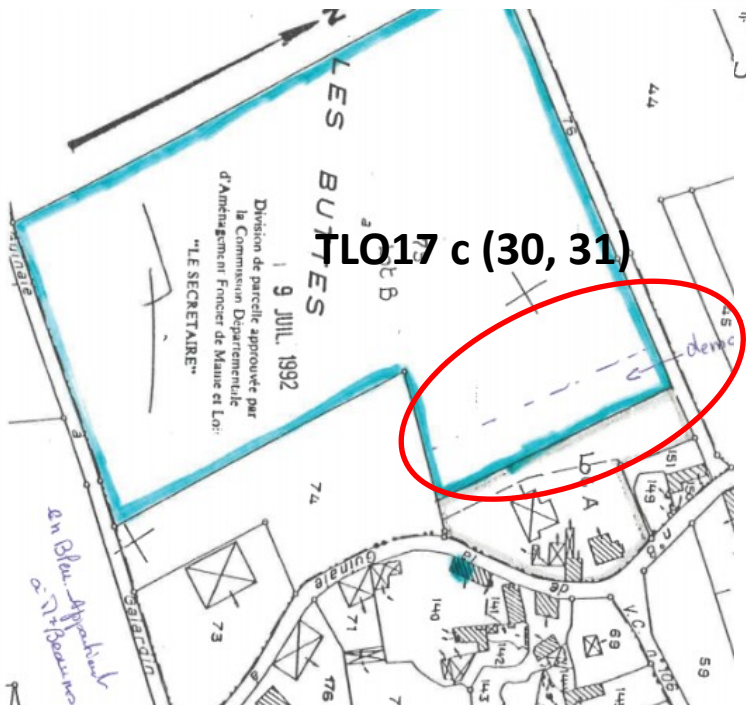
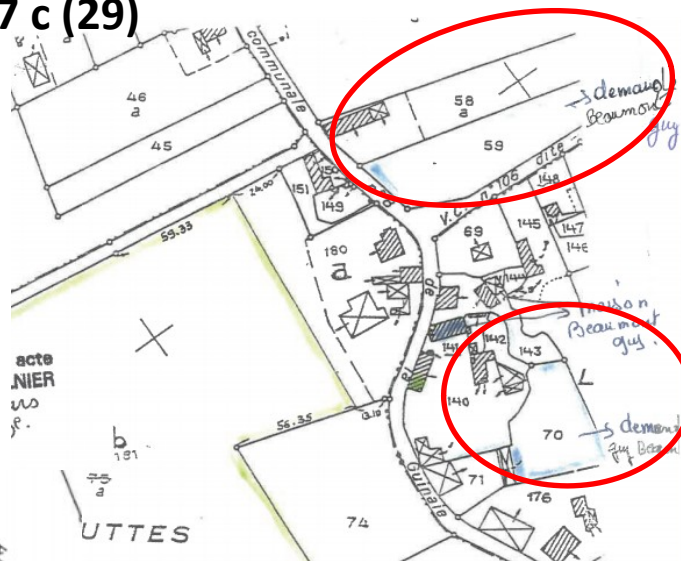


**TLO 16 c (32)**



emplacement 1  
 emplacement 2  
 emplacement 3

**TLO17 c (29)**

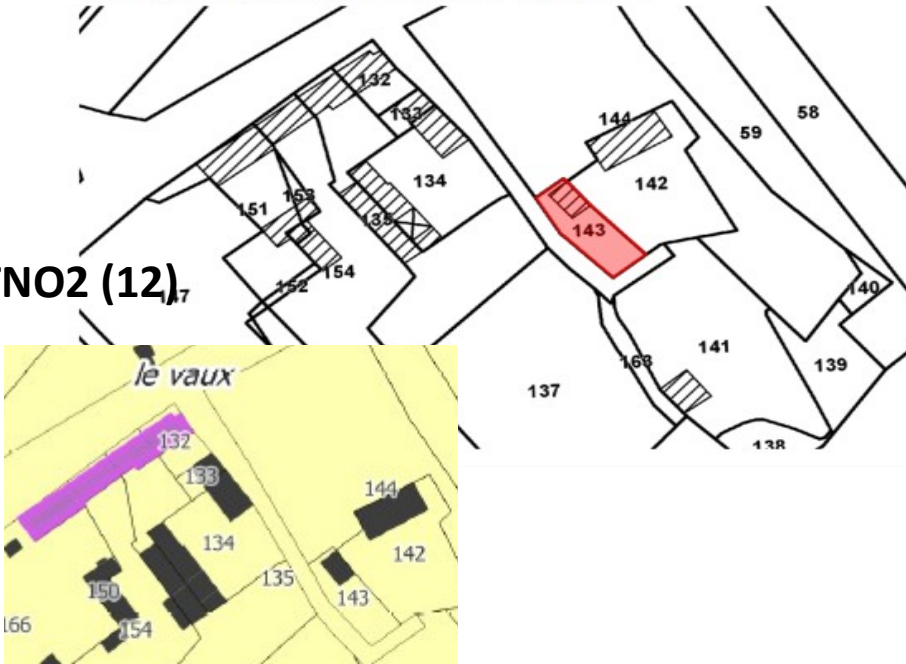


**TLO17 c (30, 31)**

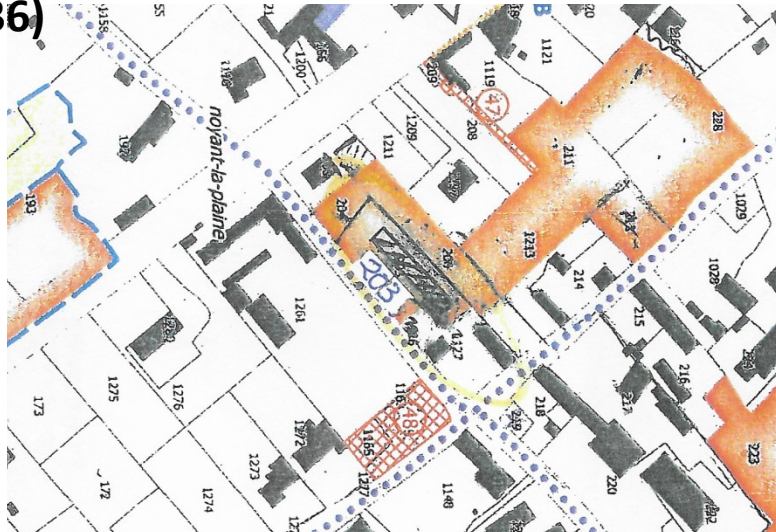


Commune de Noyant-la-Plaine - Section ZH - Parcelle 0143

TNO2 (12),7

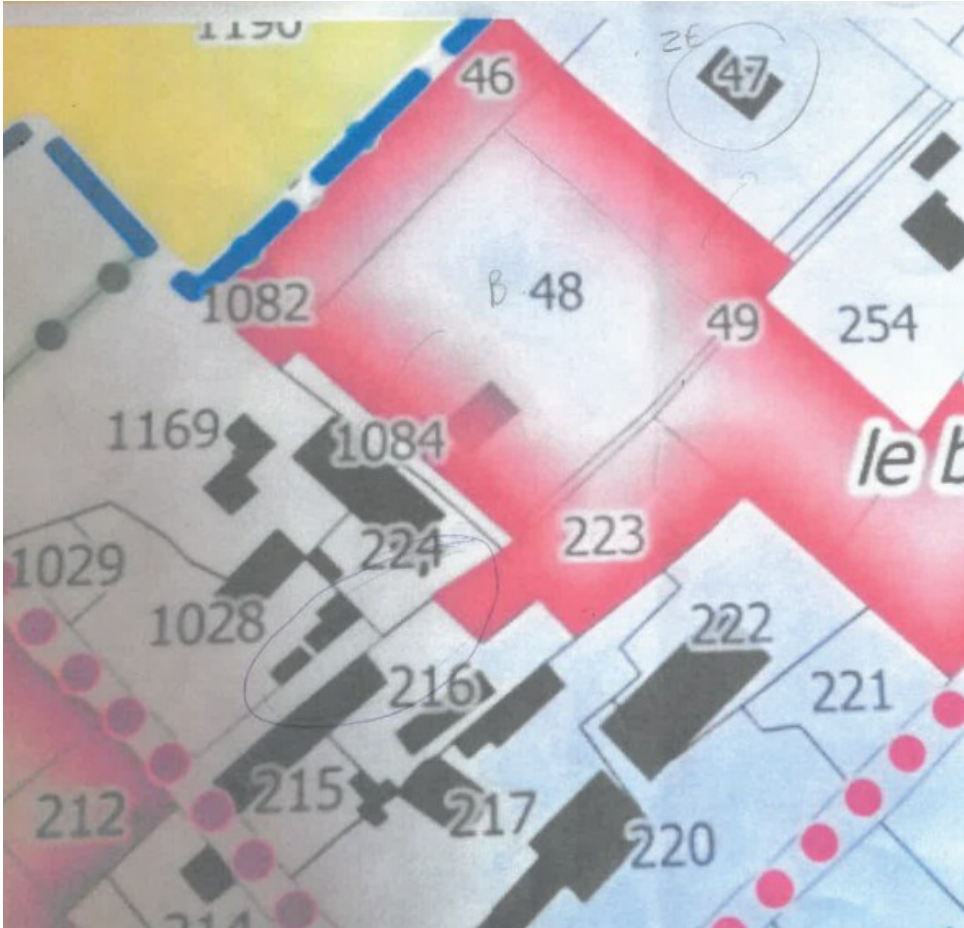


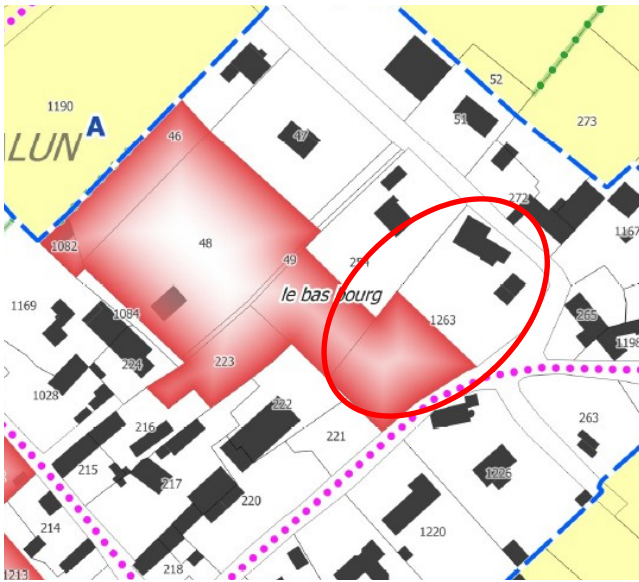
TNO4 - TNO8 (36)





TNO5 (41)





TNO6 TNO12 (74)



TNO9 (34-38)



# TNO11 (73)



# TNO14 (75)

**Rue de L'Église (OAP n°2) – TUFFALUN –**  
Commune déléguée NOYANT-LA-PLAINE

Info OAP  
N°14  
Superficie : 12,26 ha

Projet ⇒

■ Fond de jardin (3250 m<sup>2</sup>)  
■ Haies à crain.

**Principales actions**

- Secteur à destination d'habitat individuel
- Principales actions
  - Axe de restaurant
  - Accès direct aux parcelles possible
  - Accès mutualisé
  - Prévoir des promeneuses et modes doux
  - Vie locale
  - Équipements paysagers
  - Ades à préserver
  - Tranche boisée à préserver
  - Repère de rue à créer ou à préserver

**Principales actions**  
 - Secteur à destination d'habitat individuel  
 - Principales actions  
 - Axe de restaurant  
 - Accès direct aux parcelles possible  
 - Accès mutualisé  
 - Prévoir des promeneuses et modes doux  
 - Vie locale  
 - Équipements paysagers  
 - Ades à préserver  
 - Tranche boisée à préserver  
 - Repère de rue à créer ou à préserver

**Gradient de densité (logement/ha)**  
 12 14 16 18 20

PLU Tuffalun | Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

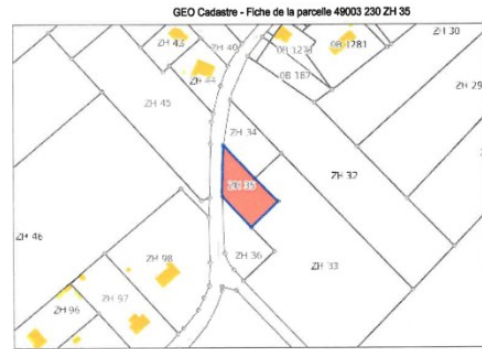
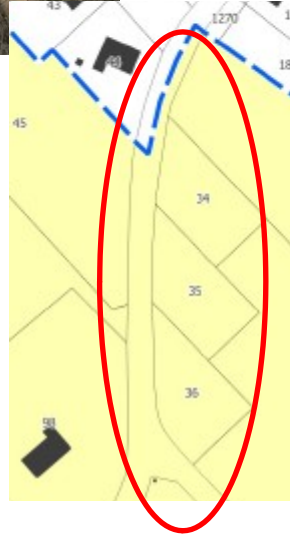
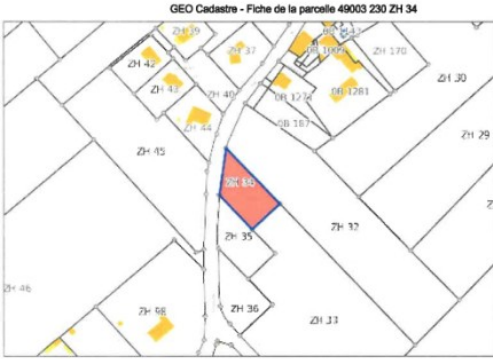
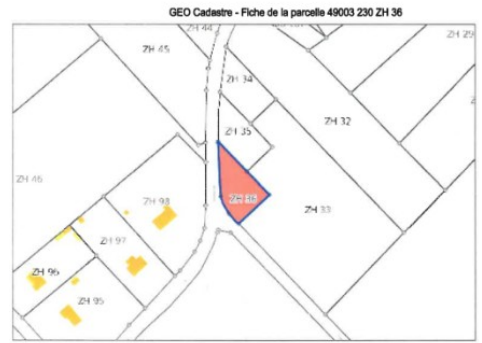
Noyant-la-Plaine  
 Atlas - 07/2001 - Février 2007

34

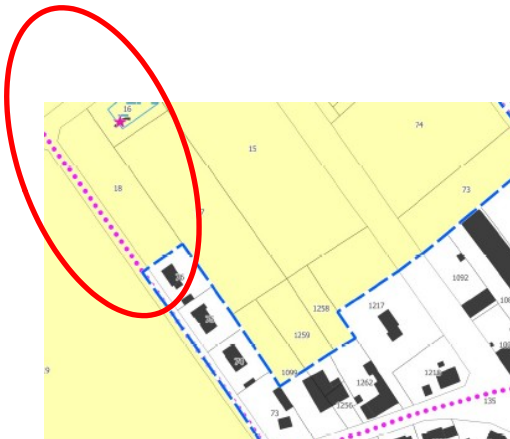
# TNO14







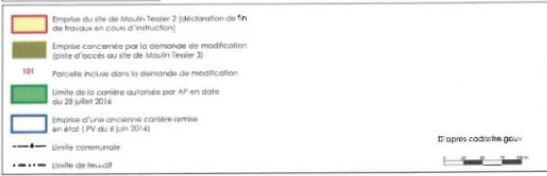
**TNO16**



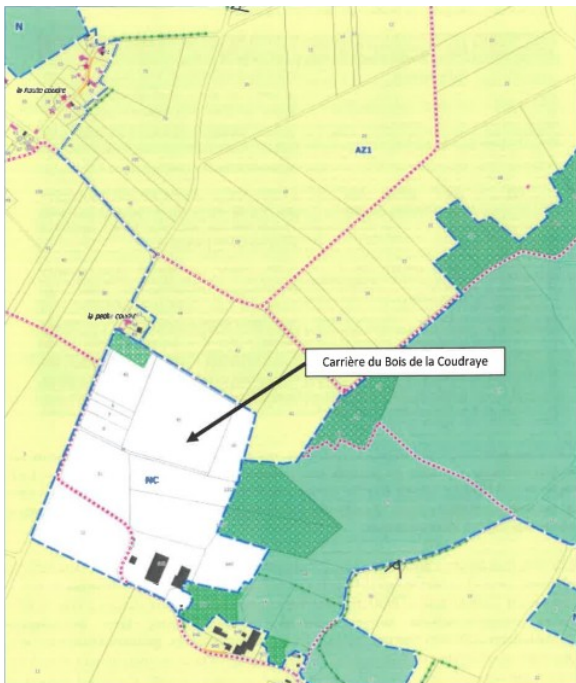
**TNO15 (56)**

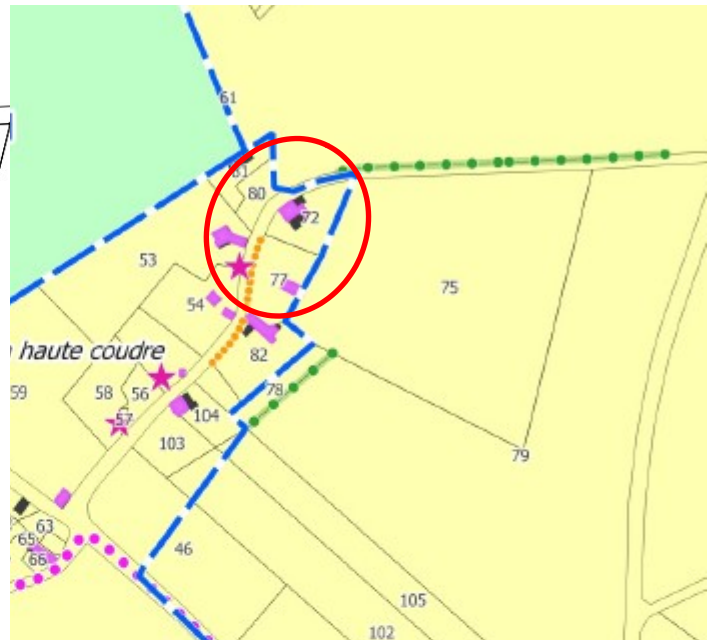
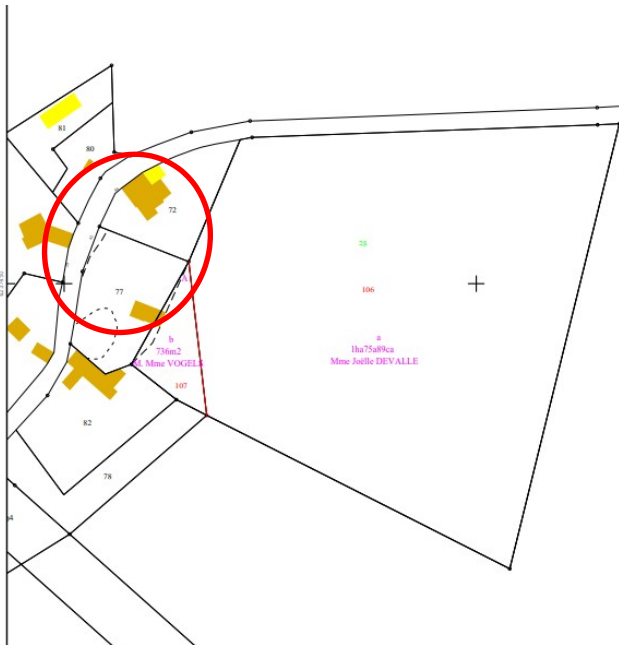


# PLAN CADASTRAL

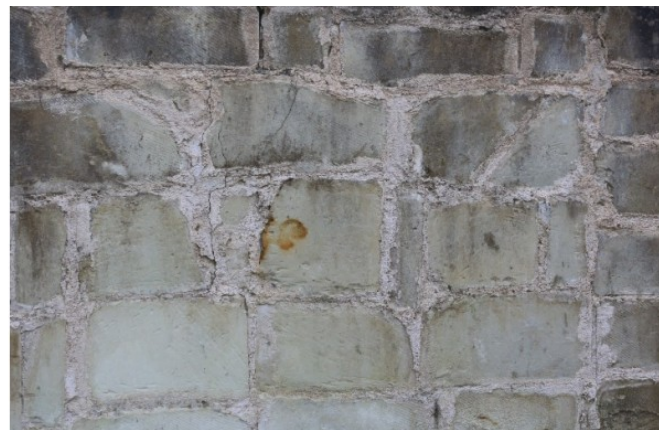


## TNO17 (59 – 82 - 83)

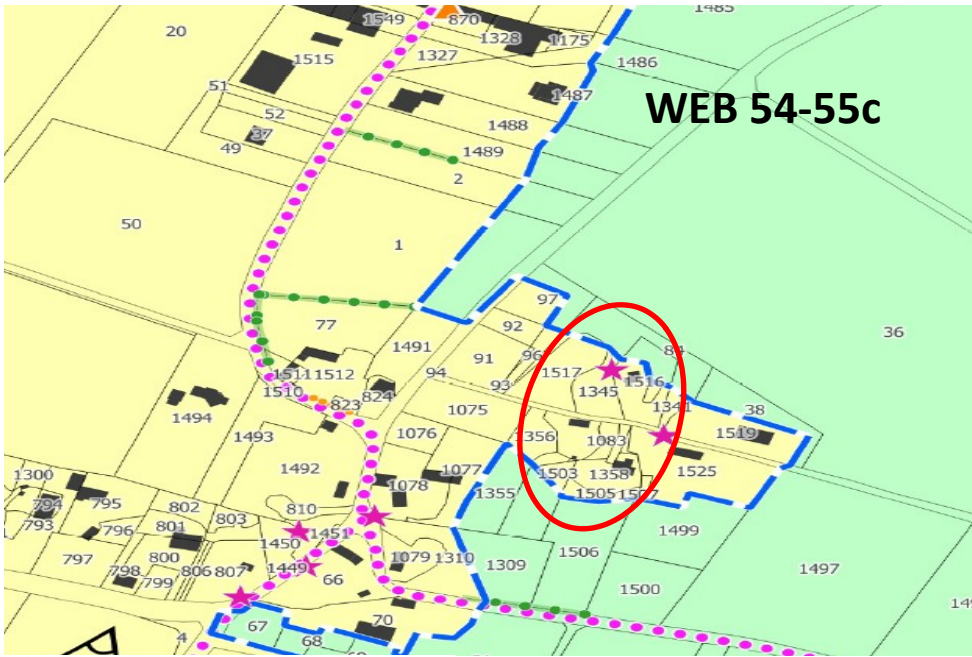




## WEB52







**Web 42 TLO**



# VALORISER LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE EN ZONE AGRICOLE

VOEU PIEUX ???



JE NE PRESENTE ALEX D'HABITE DANS LE SAUVAGEIS DANS UN HAREAUT TROGLODYTIQUE EXCEPTIONNEL

ET J'AI PLEIN DE PROJETS!

JE VOUS FAIS VISITER, SUIVEZ - NOI!!

MAIS SURTOUT PAR TOUT CE QUI SE TROUVE A L'INTERIEUR SOUVENT VIEUX DE PLUSIEURS SIECLES

AVEC DES CHENINEES, DES FOURNS A PAIN...

ET NESE DES "BUCCES" (LAVOIRS INDIVIDUELS)

REGARDS INCLINES  
JARDE EN ARGILE

MELLENS EN PIERRES DE TUFFEAU  
ECOULEMENT

PARFOIS AUSSI UN "POTAGER" EN PIERRES RECEVANT LES BRAISES UTILES POUR

LES TROGLOS SONT RICHES PAR LEURS FACADES INTEGREES DANS LE PAYSAGE

Web 48 TLO

J'ELABORE MON PROJET

JE CONSULTE LA REGLEMENTATION QUE DISENT LES TEXTES ?

PLAN D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE

P.A.D.D.  
"Mettre en valeur les identités paysagères et patrimoniales du territoire et en particulier les espaces troglodytiques qui participent à l'attractivité de la commune, avec une diversification des usages qui leur sont liés (hébergement, mise en valeur touristique, nouveaux usages économiques et réinvestissement résidentiel.)"

BOULANGERIE AVEC LE FOUR A PAIN TROGLODYTIQUE

LOCAL AMAP

SALLE DE RECEPTION

CAMPING POUR RANDONNEURS

GITE AVEC RESTAURATION

CAR PUISQUE LES TROGLOS NE SONT PAS QUE DES DEBRES DE THEATRE, IL LEUR FAUT BIEN DE "NOUVEAUX USAGES"

MAIRIE

AGGLO

ZONE A  
AGRICOLE

L'AGRICULTEUR A SOUVENT DE TRÈS GRANDES SURFACES ET N'A PAS FORCEMENT ENVIE NI LE TEMPS DE DEVELOPPER D'AUTRES PROJETS TOURISTIQUES OU ECONOMIQUES...

... ALEX VEUT DEVELOPPER DES PROJETS, MAIS SANS STATUT AGRICOLE, NE LE PEUT PAS.

REGLEMENT "VALORISER LES ESPACES TROGLODYTIQUES"

REGLEMENT "INTERDIRE EN ZONE AGRICOLE"

PADD

PLU

POUR ETRE EN COHERENCE AVEC LE PADD, IL FAUDRAIT AJOUTER UN CHAPITRE POUR LES ZONES AGRICOLES QUI DIRAIT:

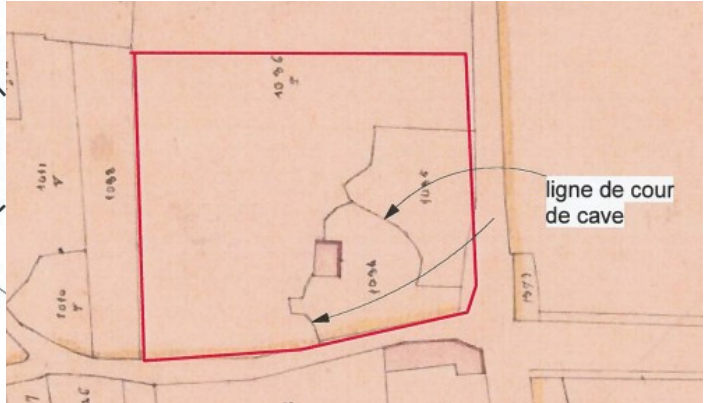
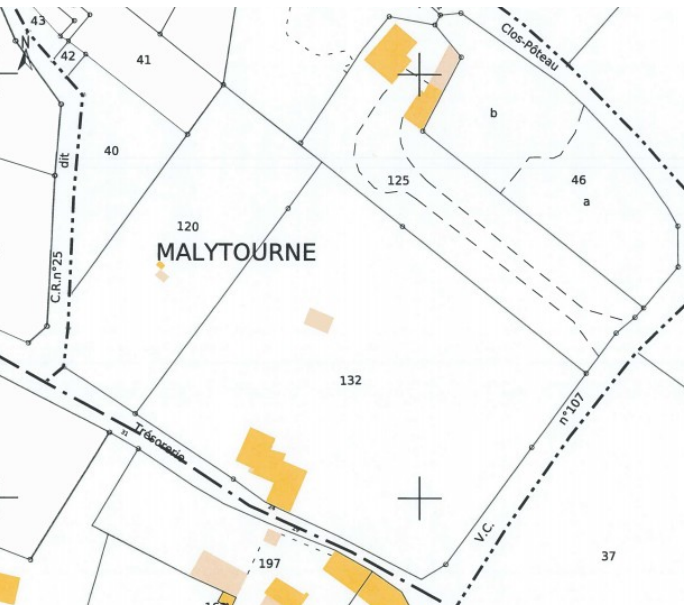
Les espaces troglodytiques pourront être réaménagés en zone A pour des usages commerciaux, de service, d'accueil touristique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le patrimoine paysager qui y est lié (pierres de tuffeau ou de faun, pas de béton ni de PVC).

IL YA DE LA PLACE POUR TOUT LE MONDE !!

AVEC BUNETAUX - DAHAN. FEUDIER 2024 - LOUVERRE - 49700 TUFFEAUX

AGD. FEU 2024

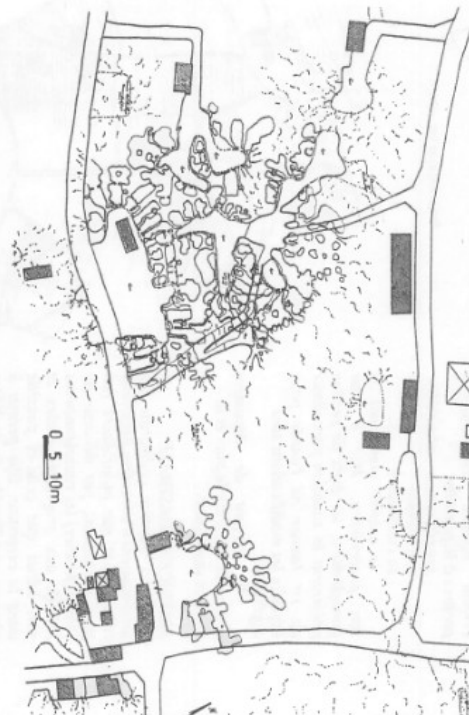




Vue générale de la cour troglodytique

### Web 47 TLO

Certains habitats troglodytiques de ce hameau donnent sur deux cours à la fois et bénéficient donc d'une lumière traversante. D'un point de vue architectural, ces logements vernaculaires sont très intéressants à étudier.



façade de l'ancienne habitation troglodytique



intérieur de la cavité (restauration de la cheminée en tuffeau datant de plusieurs siècles, four à pain, potager, buée (lavoir))