Département de Maine-et-Loire
Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet de
Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
Abrogation de 3 cartes communales

18 novembre 2019 au 19 décembre 2019

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Jean-Yves Hervé : Président
Membres : Bernard BEAUPERE, Huguette HALLIGON,
Raymond LEFEVRE, Louis-Marie MUEL

SOMMAIRE

I - Désignation et Mission de la commission d'enquête **3**

II - Objet de l'enquête publique unique **4**

III - Bref rappel du projet de PLUi du secteur Saumur Loire Développement **6**

IV - Déroulement de l'enquête publique **9**

V - Bilan de l'enquête publique **13**

VI - Questions issues des observations du public **20**

VII - Questions d'ordre général sur le PLUi **35**

VIII - Avis de la CASLD sur des cas individuels **38**

IX - Mémoire en réponse **125**

I – Désignation et mission de la commission d'enquête

Suite aux demandes de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire enregistrées le 03 juin 2019 et le 28 octobre 2019, par décision n°E19000150/44 en date du 24 juillet 2019, modifiée par décision complémentaire du 13 novembre 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête pour conduire une enquête publique unique dont les objets concernent :

- le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour le territoire de la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement (CASLD) comportant 30 communes déléguées,
- l'abrogation des cartes communales pour les communes déléguées de Cizay-la-Madeleine, Courchamps et Saint-Macaire-du-Bois.

La commission d'enquête désignée est composée de :

- Président : Monsieur Jean-Yves HERVÉ, ingénieur en chef de l'armement à la retraite
- Membres : Monsieur Bernard BEAUPÈRE, inspecteur d'académie à la retraite
  Madame Huguette HALLIGON, enseignante à la retraite
  Monsieur Raymond LEFÈVRE, dirigeant d'entreprise à la retraite
  Monsieur Louis-Marie MUEL cadre territorial à la retraite

Par arrêté 2019-049 en date du 17 octobre 2019, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a défini les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relative à l'enquête publique unique. Celle-ci s'est déroulée du lundi 18 novembre au jeudi 19 décembre 2019 sur tout le territoire de la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement. La commission d'enquête a ainsi tenu 42 permanences au total, dans toutes les mairies des communes y compris dans les communes déléguées et associées. Le siège de l'enquête a été fixé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

A l'issue de cette enquête, dans les 8 jours qui suivent, la commission d'enquête, en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement cité ci-après, rend compte de la consultation publique dans un procès-verbal de synthèse qui est remis et commenté à l'autorité organisatrice. Ce document établit le bilan de l'enquête et porte à la connaissance de la collectivité une série de questions appelant de sa part des réponses à consigner dans un mémoire en réponse :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

II – Objet de l'enquête publique unique

2.1 Cadre général

➢ **La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD)** qui a succédé le 1er janvier 2001 au district urbain de Saumur regroupe en son sein **32 communes historiques**. Elle occupe un territoire de 565 km2, situé à l'est du département de Maine-et-Loire. Sa population est d'environ 62 000 habitants.
Depuis le 1erjanvier 2017 elle ne constitue plus qu'un secteur d'un ensemble plus vaste constitué par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire regroupant, outre la CASLD, le Douessin, le Gennois et le Longuéen, soit 47 communes.

➢ La CASLD, après avoir pris la compétence « plan local d'urbanisme », a prescrit le 15 décembre 2015 l'élaboration d'un PLUiH valant Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant ses 32 communes membres afin de répondre aux objectifs d'aménagement et de développement communautaire.
Les études commencèrent en octobre 2016, mais à la suite de la création de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire par fusion-extension en janvier 2017, le nouveau conseil communautaire a décidé de continuer l'élaboration du PLUi sur son **périmètre initial**.

➢ Après plus de trois années de travaux, la collectivité par délibération n°2019-055-DC en date du **27 juin 2019,** a prononcé **l'arrêt du projet** de PLUi de la CASLD en vue de sa mise à l'enquête publique.
En parallèle, la CA Saumur Val de Loire a lancé les travaux d'élaboration des PLUi du Gennois et du Longuéen (celui du Douessin a été approuvé le 27/01/2017) en vue de couvrir, à l'échéance de 2021, l'ensemble du territoire par 4 PLUi en compatibilité avec le SCoT du Grand Saumurois. Une cohérence est recherchée entre ces 4 documents d'urbanisme pour prendre en compte les synergies et les complémentarités entre les secteurs.

➢ **Actuellement**, les 32 communes historiques de la CASLD sont couvertes sur le plan de l'urbanisme par :
- 25 PLU dont certains ne sont pas « grenellisés »
- 2 POS (Le Coudray-Macouard et Rou-Marson)
- 3 cartes communales (Cizay-La Madeleine, Courchamps et Saint -Macaire-du-Bois)
- 2 communes n'ayant pas de document d'urbanisme, appliquent le Règlement National d'Urbanisme (RNU) (Antoigné et Epieds).

Après approbation du PLUi de la CASLD, ces documents ne produiront plus d'effets et seront abrogés.

2.2 L'enquête publique unique

A partir d'objectifs partagés pour son territoire dont les axes stratégiques sont précisés dans le PADD, la collectivité a défini une organisation par **pôles** et secteurs d'activités en privilégiant **le Pôle Saumurois** composé de Saumur et de ses satellites que sont Chacé, Distré et Varrains, **deux pôles d'équilibre**, l'un au Nord : Allonnes, l'autre au Sud : Montreuil-Bellay. Les autres communes constituent **des pôles de proximité** au plus près des citoyens. L'horizon de la réflexion est fixé jusqu'en 2030. Elle traduit une volonté mesurée de développement du territoire au regard de l'évolution

constatée au cours des dix dernières années. Les options prises au niveau du PLUi, dans une recherche d'équilibre, traduisent un renforcement des trois pôles cités supra en préservant toutefois une économie territorialisée qui constitue une spécificité du Saumurois.

Ainsi à l'échéance de 2030, la CASLD pourrait atteindre une population de 67 500 habitants (+0,5% par an) nécessitant sur la période de janvier 2016 (date prise comme référence) à fin 2030, la construction de **3755 logements**, pour partie par densification des enveloppes urbaines existantes, et pour une autre partie par extension de celles-ci sur le domaine agricole. Le PLUi prévoit également l'adaptation des périmètres des zones économiques et la construction de nouveaux équipements.
Pour permettre une telle redistribution foncière au niveau du territoire mais aussi avec l'objectif de limiter l'étalement urbain, le législateur a prévu dans le cadre de la loi ALUR, la mise en œuvre de **différents outils** comme les opérations d'aménagement et de planification (OAP), les changements de destination, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). L'élaboration d'un PLUi menée à une échelle intercommunale entraine aussi une rationalisation des espaces urbanisables avec son corollaire, les changements de zonage. A titre d'exemple, le cumul des zones urbanisables pour l'habitat au niveau des documents d'urbanisme actuels des 32 communes historiques est de **498,3 ha** ; il n'est plus que de **93 ha,** en extension de l'enveloppe urbaine, à l'échelle du PLUi. Les zones ainsi libérées reviennent dans le domaine agricole et entraineront un changement de zonage de AU en A.

La mise en place d'un document d'urbanisme a un impact sur le plan environnemental et peut avoir des conséquences sur le droit de propriété. À ce titre, le législateur a prévu dans le cadre du Code de l'environnement (Art. L123-1 et suivants) que de telles opérations sont soumises à enquête publique.
Ainsi, l'élaboration du PLUi de la CASLD est soumise à cette procédure, elle-même encadrée par différentes dispositions législatives et réglementaires.
Par ailleurs, les 3 cartes communales (Cizay-La-Madeleine, Courchamps et Saint-Macaire-du-Bois) approuvées par l'État, nécessitent une procédure particulière pour que ces trois communes puissent être couvertes par le PLUi.

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique conduira donc à l'élaboration d'**un seul rapport**, assorti de **deux conclusions séparées** : l'une relative à l'élaboration du PLUi et l'autre à l'abrogation des cartes communales.

III – Bref rappel du projet de PLUi du secteur Saumur Loire Développement

Le PLU intercommunal objet de l'enquête publique est celui du territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD), correspondant à 30 communes (anciennement 32). Le passage d'une échelle communale à une grande échelle intercommunale a été une difficulté qu'ont dû surmonter les élus pour définir une véritable stratégie d'aménagement du territoire.

- **Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi**, tels qu'ils sont exprimés dans la délibération de la communauté d'agglomération sont les suivants :
  - Poursuivre le développement économique en renforçant les zones d'activités existantes, l'agriculture, la filière agro-alimentaire et le tourisme
  - Revitaliser les centres de bourgs et de villes, les quartiers, en encourageant la requalification patrimoniale et énergétique de l'habitat existant
  - Structurer l'offre en services et en équipements et renforcer la cohésion sociale
  - Renforcer le pôle urbain de Saumur dans ses fonctions de centralité et développer son offre résidentielle, en favorisant notamment le renouvellement urbain,
  - Articuler les besoins de mobilités avec les choix de développement
  - Valoriser et préserver les patrimoines naturels et bâtis ainsi que le tourisme et notamment s'inscrire dans le plan de gestion du Val de Loire UNESCO.

- Afin de répondre le mieux possible à ces objectifs, la Communauté d'Agglomération a élaboré **son projet politique** pour la décennie à venir, à travers **le PADD** selon 3 grands axes rappelés ci-après et 13 orientations (voir le rapport §3.3) :

  - **Axe 1 :** Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles.
  - **Axe 2 :** Renforcer la centralité du Pôle Saumurois.
  - **Axe 3 :** Valoriser les ressources locales dans un environnement « riche et sensible ».

Le PADD n'ayant pas de porter juridique d'opposabilité au tiers, la collectivité, pour mettre en œuvre son projet, a dû faire appel à tout l'arsenal d'outils que le code de l'urbanisme met à la disposition des auteurs de PLU. Sans être exhaustif (voir le rapport § 3.4, 3.5, et 3.6), rappelons brièvement les principaux outils :

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

  Depuis les récentes législations Grenelle et ALUR, les OAP sont l'outil par excellence d'organisation et de maitrise du développement urbain. Bien articulées avec le zonage U ou AU, elles devraient permettre efficacement d'encadrer l'urbanisation future. Au nombre de 110, elles concernent 4 grands domaines : l'habitat, l'économie, certains équipements et le tourisme, selon les répartitions thématique et spatiale ci-après :

Vocation de l'OAP	Pôle Saumurois		Pôles d'équilibre		Communes de proximité		TOTAL
	D	*Ext*	*D*	*Ext*	*D*	*Ext*	
Habitat	41		12		42		95
	28	13	6	6	23	19	
Economique	3		3		4		10
	0	3	0	3	0	4	
Equipements	1		1		2		4
	0	1	0	1	0	2	
Tourisme	0		1		0		1
	0	0	0	1	0	0	
TOTAL	45		17		48		110

On notera que les OAP habitat dédiées au renouvellement urbain *(D),* si elles sont très majoritaires (60%), ne représentent en réalité que 27% des prévisions de logements de l'ensemble des OAP, pour une surface consommée presque deux fois plus faible que celle réservée à l'extension urbaine (*ext*). Le tableau ci-dessus traduit bien l'effort de développement que la collectivité veut privilégier sur la polarité saumuroise qui doit accueillir 1348 logements supplémentaires d'ici 2030.

- **Le règlement graphique (ou zonage) :**

Le zonage comporte 4 grandes familles de zones (U, AU, A et N) conformément aux dispositions de l'article L151-17 du CU. Chaque zone comprend un ensemble de secteurs et sous-secteurs dont l'identification et la superficie sont présentées dans les tableaux ci-dessous :

Zone / Secteur	Sup (ha)
PSMV	143,3
UA	603,2
UAj	8,5
UB	1480,9
UBj	19,3
UBp	3,4
UC	53,3
UE	171,7
UEh	14,3
UF	15,5
UM	117,8
UP	38,2
UY	539,7
UYc	129,4
TOTAL	**3338,4**

Zone / Secteur	Sup (ha)
1AU	119,7
1AUe	4,9
1AUy	41,0
1AUyc	20,7
TOTAL	**186,4**

Zone / Secteur	Sup (ha)
A	26227,9
Aa	66,5
Ac	1,2
Ae	23,7
Aen	58,4
Agv	5,0
Agv2	1,5
Ah	349,1
Al	15,0
Ap	34,3
Apa	5,5
As	16,5
At	75,8
At1	28,0
Av	6442,2
Ay	39,1
TOTAL	**33389,8**

Zone / Secteur	Sup (ha)
N	19452,0
Nb	13,8
Nc	122,3
Ne	37,5
Nen	15,9
Nf	1,9
Ngv	1,4
Ngv2	0,9
Nh	100,7
Nj	5,7
Nl	203,0
Nl1	46,5
Np	7,0
Npa	0,6
Ns	14,4
Nt	12,8
Nt1	18,7
NtR	18,2
Ny	20,0
Nyr	84,9
TOTAL	**20178,3**

Le rapport de présentation, dans son volet « justifications des choix », met en avant l'effort important de la collectivité et le bilan très positif de lutte contre l'étalement urbain en précisant que les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur 27 communes prévoyaient 498,3 ha de zones à urbaniser alors que le projet de PLUi SLD ne retient que 90 ha pour 32 communes.

D'après les tableaux qui précèdent, la commission relève un écart d'environ 30 ha pour les zones 1AU destinées à l'habitation dont elle souhaiterait connaître la justification.

La caractéristique du PLUi de SLD est le nombre et la grande diversité de STECAL en zone A et N. Objet d'un avis défavorable des services de l'Etat et de la CDPENAF, leur délimitation et leur localisation devront toutefois être redéfinies pour certains d'entre eux, même si la consommation d'espace qu'on leur reproche doit être relativisée. Les spécificités du territoire Saumurois, notamment la dispersion des activités et de l'habitat dans la vallée de l'Authion, expliquent en partie cette approche réglementaire.

- **Le recours fréquent aux servitudes d'urbanisme** vient compléter les dispositions du zonage règlementaire, que ce soit pour la programmation d'équipements publics nécessitant des réserves foncières à travers les 297 emplacements réservés (voirie, cheminements équipements divers…), ou dans l'objectif de protéger des éléments remarquables du patrimoine bâti ou naturel (art. L 151-19 et L151-23 du CU), ou encore les espaces boisés classés (EBC). On notera, cependant une inégalité spatiale dans l'utilisation de certains outils réglementaires comme le changement de destination de bâtiments en zone A ou N absent pour presque la moitié des communes et abondamment utilisé pour d'autres (73 rien que pour Allonnes).

- **Le règlement écrit :**

Construit selon la nouvelle architecture issue de la réforme de 2015, le règlement a été conçu comme un document facilement utilisable, épuré de toutes règles inutiles et agrémenté de schémas simples. Il comporte un important dossier de 10 annexes recensant notamment tous les 297 emplacements réservés, présentant sous forme de fiches les quelques 300 changements de destinations et précisant les règles d'épannelage à respecter sur deux secteurs.

IV – Déroulement de l'enquête publique

4.1 La publicité

La tenue de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur Saumur Loire Développement a été portée à la connaissance de la population par différents canaux d'informations :

- Les annonces légales
- Le site internet de la Communauté d'Agglomération de Saumur Loire Développement
- Les affichages sur le terrain sur 150 panneaux
- Les autres supports (flyers, articles de presse, revues municipales, etc.…)

4.2 Les permanences

Durant l'enquête publique la commission d'enquête a tenu 42 permanences réparties au niveau des 32 communes et communes déléguées de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement selon le programme présenté ci-après.

Les horaires indiqués dans le tableau sont ceux de l'ouverture officielle des mairies mais les permanences ont pu déborder d'une ½ heure voire plus par rapport à l'horaire de fermeture envisagé.

Communes	Dates (2019)	Horaires
ALLONNES	**mercredi 20 novembre**	**14H00-17H00**
	jeudi 12 décembre	**9H00-12H00**
ANTOIGNÉ	mercredi 27 novembre	9H00-12H00
ARTANNES-SUR-THOUET	jeudi 5 décembre	14H00-17H00
BELLEVIGNE-LES-CHÂTEAUX/BRÉZÉ	mardi 17 décembre	9H00-12H00
BELLEVIGNE-LES-CHÂTEAUX /CHACÉ	jeudi 21 novembre	14H00-17H00
BELLEVIGNE-LES-CHÂTEAUX /SAINT-CYR-EN-BOURG	vendredi 13 décembre	9H00-12H00
BRAIN-SUR-ALLONNES	mercredi 20 novembre	9H00-12H00
BROSSAY	mercredi 18 décembre	14H00-17H00
CIZAY-LA-MADELEINE	vendredi 29 novembre	9H00-12H00

Communes	Dates (2019)	Horaires
COURCHAMPS	vendredi 29 novembre	14H00-17H00
DISTRÉ	samedi 30 novembre	9H00-12H00
ÉPIEDS	mercredi 18 décembre	9H00-12H00
FONTEVRAUD-L'ABBAYE	mercredi 4 décembre	9H00-12H00
LA BREILLE-LES-PINS	vendredi 13 décembre	9H00-12H00
LE COUDRAY-MACOUARD	jeudi 5 décembre	9H00-12H00
LE PUY-NOTRE-DAME	lundi 2 décembre	9H00-12H00
MONTREUIL-BELLAY	**lundi 2 décembre**	**14H00-17H00**
	vendredi 13 décembre	**14H00-17H00**
MONTSOREAU	jeudi 28 novembre	9H00-12H00
NEUILLÉ	mercredi 27 novembre	9H00-12H00
PARNAY	lundi 9 décembre	9H00-12H00
ROU-MARSON	jeudi 21 novembre	9H00-12H00
SAINT-JUST-SUR-DIVE	vendredi 22 novembre	9H00-12H00
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	lundi 16 décembre	9H00-12H00
SAUMUR Siège de l'AGGLOMÉRATION VAL DE LOIRE	lundi 18 novembre ***Ouverture de l'enquête***	**9H00-12H00**
	jeudi 19 décembre ***Clôture de l'enquête***	**14H00-17H00**
SAUMUR Hôtel de Ville	mercredi 4 décembre	14H00-17H00
SAUMUR/BAGNEUX	mardi 26 novembre	9H00-12H00
	vendredi 6 décembre	14H00-17H00
SAUMUR/DAMPIERRE-SUR-LOIRE	mercredi 11 décembre	14H00-17H00
SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	mardi 26 novembre	14H00-17H00
	vendredi 6 décembre	9H00-12H00
SAUMUR/ST-LAMBERT-DES-LEVEES	mercredi 11 décembre	9H00-12H00
SOUZAY-CHAMPIGNY	vendredi 13 décembre	14H00-17H00
TURQUANT	lundi 9 décembre	14H00-17H00

Communes	Dates (2019)	Horaires
VARENNES-SUR-LOIRE	mercredi 4 décembre	9H00-12H00
VARRAINS	jeudi 21 novembre	9H00-12H00
VAUDELNAY	vendredi 13 décembre	9H00-12H00
VERRIE	lundi 18 novembre	14H00-17H00
VILLEBERNIER	mercredi 27 novembre	14H00-17H00
VIVY	jeudi 12 décembre	14H00-17H00

4.3 Accueil et participation

Les Commissaires Enquêteurs ont reçu, au cours de leurs 42 permanences, sur les 36 lieux de déposition, 316 personnes qui ont déposé 241 observations sur les registres papier ainsi que 28 courriers ou dossiers qui y ont été annexés.

Le registre dématérialisé, mis en place pour cette enquête publique, a permis de recenser 971 visites, pour consultation du dossier. Il a comptabilisé, à la fin de l'enquête 375 observations au total, dont les 241 déposées sur les registres papiers.

Pour faciliter l'enregistrement des observations du public et leur exploitation sur le registre dématérialisé, la commission a élaboré une fiche permettant une harmonisation des requêtes par une présentation identique et complète (nom, adresse, références cadastrales, lieu objet de l'observation …). Chaque fiche a été scannée par le personnel d'accueil et ensuite agrafée sur les pages du registre papier.

Il a été dénombré 33 doublons. Pour les 342 observations restantes, la commission apportera une réponse individualisée à chaque pétitionnaire. Cette option correspond, pour elle, dans la limite du temps imparti et de ses capacités d'investigations, à l'état d'esprit qui doit prévaloir lors de l'élaboration d'un PLUi.

Le public rencontré par la commission, a été d'une très grande courtoisie malgré une inquiétude certaine sur les conséquences du PLUi sur la valeur de leurs biens. Il a manifesté une forte attente sur la communication qui sera faite à l'issue de l'enquête.

Sa mobilisation a été à l'image des problèmes posés par l'établissement du PLUi comme par exemple les changements de zonage (145 cas recensés) sur l'ensemble du territoire ou plus localement par des problèmes environnementaux (implantation de serres cathédrales, secteur des Aubrières, secteur viticole…).

Tout comme la géographie, les activités et l'environnement, qui sont très diversifiés sur le territoire de l'enquête publique, l'accueil également a été de qualité inégale.

Ainsi les Commissaires Enquêteurs ont pu :

- être accueillis par les Maires et/ou des adjoints, comme pas accueillis du tout par un élu,
- accueillis de façon anticipée afin de préparer la réception des pétitionnaires, comme reçus à l'heure juste d'ouverture des mairies,
- installés, de manière très confortable, dans les salles de conseil, comme dans des locaux parfois inadaptés pour recevoir du public (peu de place pour développer les plans, manque de luminosité des locaux, localisation en étage, peu de chauffage …).

Le personnel d'accueil, à une très grande majorité, a cherché à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences des membres de la commission d'enquête.

Compte-tenu :

- de la concertation préalable conduite par les auteurs du PLUi au cours de son élaboration résumée dans le bilan de la concertation,
- de l'ensemble du système d'information mis en place et déployé sur le terrain par la CASLD,
- du nombre de permanences (42) tenues sur 36 lieux différents, par la commission d'enquête, au plus près des citoyens, sur la période allant du 18 novembre au 19 décembre 2019.

La commission d'enquête estime que la population, depuis l'origine du projet jusqu'à la clôture de la consultation publique, a disposé de tous les éléments d'informations nécessaires à une bonne participation à ce projet.

V – Le bilan de l'enquête publique

Dans le but de faciliter l'exploitation des observations émises par le public, la commission a établi la codification suivante.

5.1 Codification des observations par thèmes

Acronyme	Type d'observation
CD	Changement de destination
CZ	Changement de zonage
DROG	Demande de renseignement/Observation d'ordre général
ECO	Observation d'ordre économique
ENV	Observation d'ordre environnementale
ER	Emplacement réservé
HS	Hors sujet
MVT	Mouvement de terrain
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PAT	Observation d'ordre patrimoniale
PPRI	Risque inondation
RT	Règlement
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitée
TOU	Observation d'ordre touristique
URBA	Urbanisme, développement, …

5.2 Codification des pôles et des communes

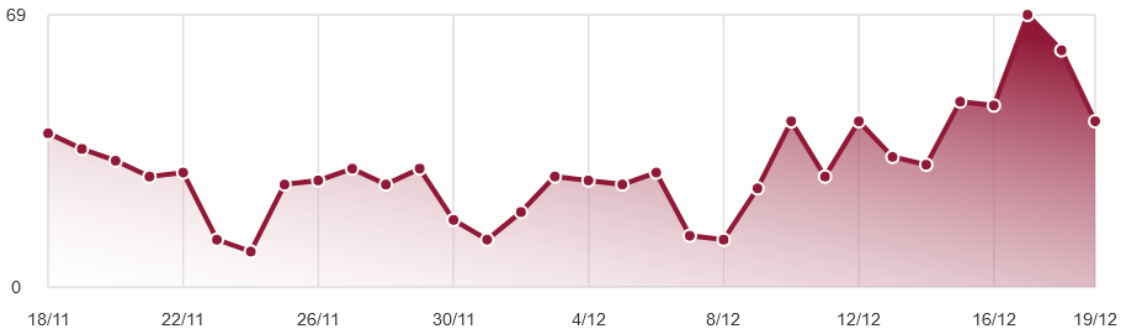
COMMUNES	CODE
ALLONNES	ALL
ANTOIGNE	ANT
ARTANNES-SUR-THOUET	ART
BELLEVIGNE/BREZE	BRE
BELLEVIGNE/CHACE	CHA
BELLEVIGNE/SAINT-CYR-EN-BOURG	SCB
BRAIN-SUR-ALLONNES	BRA
BROSSAY	BRO

COMMUNES	CODE
CIZAY-LA-MADELEINE	CIZ
COURCHAMPS	COU
DISTRE	DIS
EPIEDS	EPI
FONTEVRAUD-L'ABBAYE	FON
LA BREILLE-LES-PINS	LBP
LE COUDRAY-MACOUARD	LCM
LE PUY-NOTRE-DAME	PND
MONTREUIL-BELLAY	MBE
MONTSOREAU	MON
NEUILLE	NEU
PARNAY	PAR
ROU-MARSON	ROU
SAINT-JUST-SUR-DIVE	SJD
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	SMB
SAUMUR	SAU
SAUMUR/BAGNEUX	SAUBA
SAUMUR/DAMPIERRE	SAUDA
SAUMUR/ST-HILAIRE ST-FLORENT	SAUSHSF
SAUMUR/ST-LAMBERT DES LEVEES	SAUSLL
SOUZAY-CHAMPIGNY	SOU
TURQUANT	TUR
VARENNES-SUR-LOIRE	VSL
VARRAINS	VAR
VAUDELNAY	LVA
VERRIE	VER
VILLEBERNIER	VIL
VIVY	VIV

5.3 Bilan quantitatif

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 31 jours, a connu une mobilisation moyenne de la population de Saumur Loire Développement.
Le PLUi a recueilli la totalité des observations, l'Abrogation des cartes communales étant une notion administrative trop abstraite.
Les observations sont au nombre de 375 au total dont 33 doublons.
Leur répartition, par communes concernées, est présentée dans un tableau ci-après.
72 dépositions ont concerné Saumur et ses communes associées (dont 41 à St Hilaire-St Florent).
22 observations ont été exprimées à Allonnes et 22 à Montreuil-Bellay.

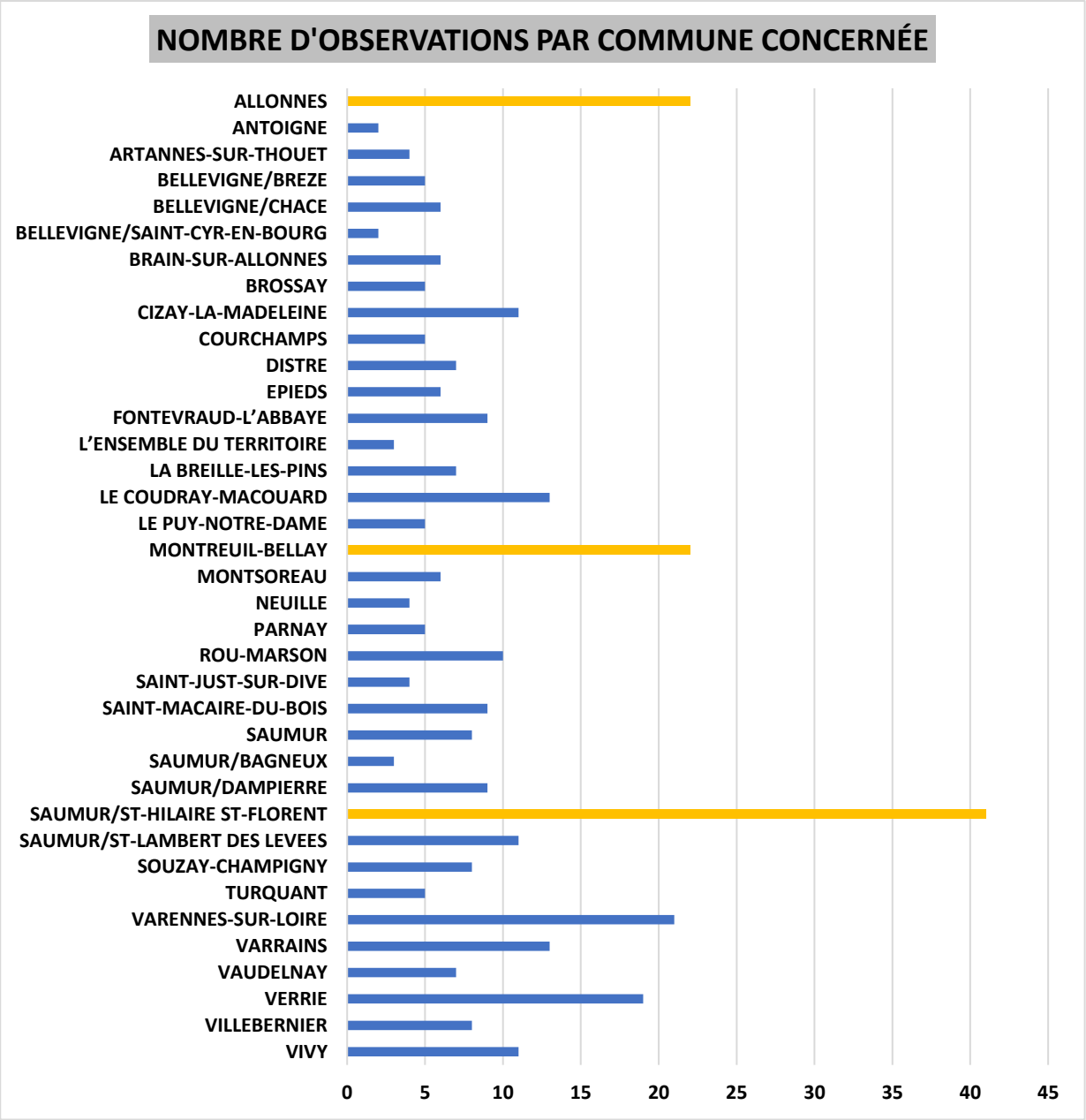
Fréquence des visites de consultation du dossier sur le Registre Dématérialisé



Observations par commune (hors doublons)

COMMUNES CONCERNEES	NOMBRE D'OBSERVATIONS
ALLONNES	22
ANTOIGNE	2
ARTANNES-SUR-THOUET	4
BELLEVIGNE/BREZE	5
BELLEVIGNE/CHACE	6
BELLEVIGNE/SAINT-CYR-EN-BOURG	2
BRAIN-SUR-ALLONNES	6
BROSSAY	5
CIZAY-LA-MADELEINE	11
COURCHAMPS	5
DISTRE	7
EPIEDS	6
FONTEVRAUD-L'ABBAYE	9
LA BREILLE-LES-PINS	7
LE COUDRAY-MACOUARD	13
LE PUY-NOTRE-DAME	5
MONTREUIL-BELLAY	22
MONTSOREAU	6
NEUILLE	4
PARNAY	5
ROU-MARSON	10
SAINT-JUST-SUR-DIVE	4
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	9
SAUMUR	8
SAUMUR/BAGNEUX	3
SAUMUR/DAMPIERRE	9

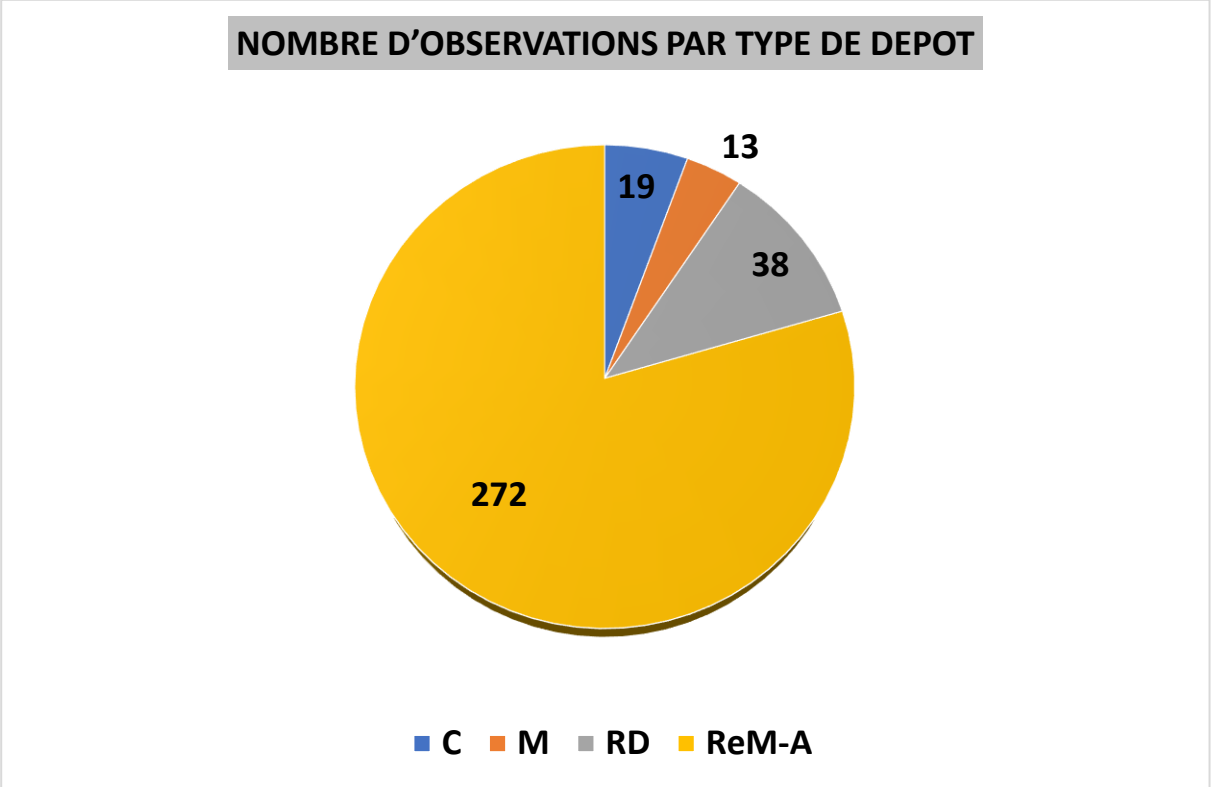
SAUMUR/ST-HILAIRE ST-FLORENT	41
SAUMUR/ST-LAMBERT DES LEVEES	11
SOUZAY-CHAMPIGNY	8
TURQUANT	5
VARENNES-SUR-LOIRE	21
VARRAINS	13
VAUDELNAY	7
VERRIE	19
VILLEBERNIER	8
VIVY	11
L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	3



La forte mobilisation à St Hilaire-St Florent s'explique par la multiplicité des projets à enjeux sur ce secteur et de l'intérêt que la population porte au développement et à la préservation du cadre de vie de la commune.

Observations par dépôt (hors doublons)

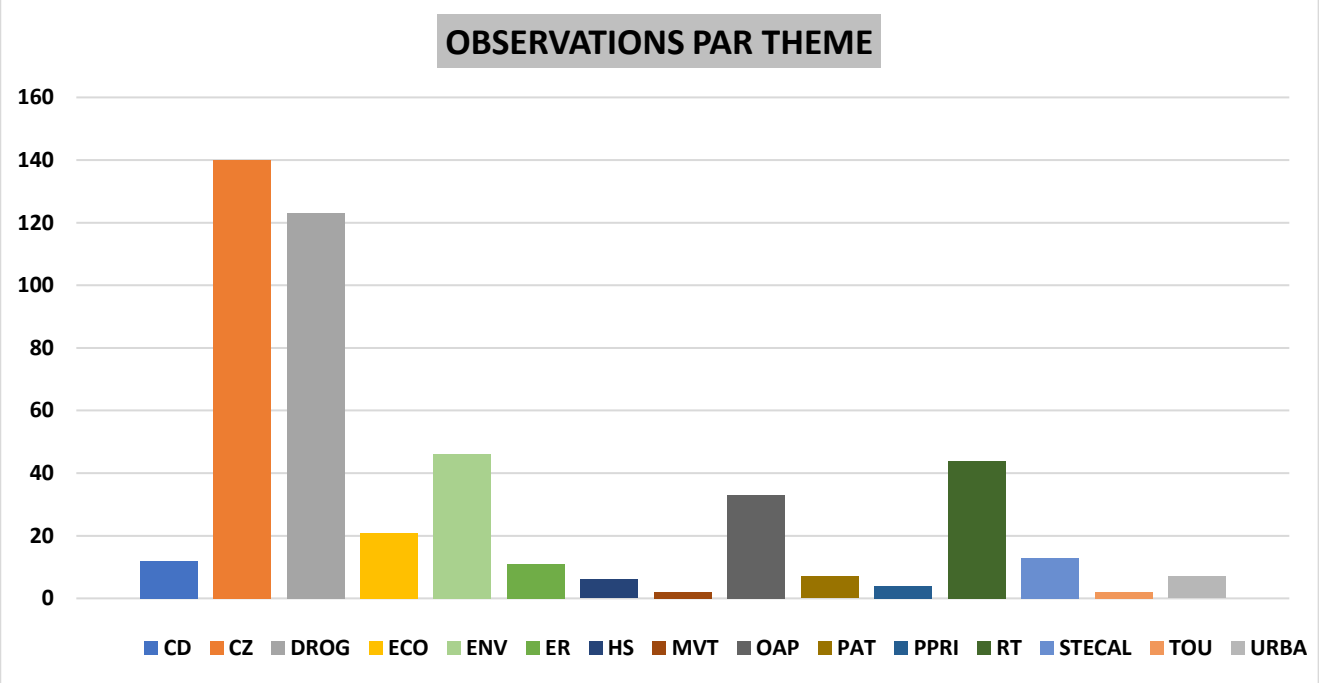
DEPOT	CODE	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Courrier	C	19
E-mail	M	13
Registre dématérialisé (WEB)	RD	38
Registre en mairies et au siège de l'agglomération	ReM-A	272



La commission note la prééminence écrasante des dépôts sur les registres papiers disponibles dans les mairies, qui plus est lors des permanences des commissaires enquêteurs.
Le registre dématérialisé, en matière de dépôt des observations, a été très peu actif au cours des quatre premières semaines d'enquête.

Observations par thèmes (hors doublons)

THEME D'OBSERVATION	NOMBRE D'OBSERVATIONS
CD	12
CZ	140
DROG	123
ECO	21
ENV	46
ER	11
HS	6
MVT	2
OAP	33
PAT	7
PPRI	4
RT	44
STECAL	13
TOU	2
URBA	7



En majorité les observations déposées n'ont concerné qu'un seul thème, toutefois environ un tiers de celles-ci ont abordé deux, voire trois thèmes. La commission note que les changements de zonage sont majoritaires dans les dépositions du public. Un nombre important de personnes sont également venues s'informer auprès des commissaires enquêteurs sur le projet sans pour autant déposer d'observations. Les problèmes environnementaux et les demandes d'aménagement du règlement viennent en troisième position dans les préoccupations du public.

5.4 Premières analyses

Le registre dématérialisé a permis à la commission de disposer au jour le jour des dépositions du public et ainsi d'en faire une analyse anticipée sans attendre la fin de l'enquête.
Cet outil a aussi l'avantage de pouvoir effectuer des tris pertinents à la bonne compréhension des préoccupations du public par la commission d'enquête.
Ainsi à cette étape de la procédure, sur les 342 observations à traiter, la commission a été à même, pour les deux tiers, de prononcer un avis.
Pour le tiers restant, elle juge nécessaire de recueillir des informations complémentaires de la CASLD avant d'arrêter son avis final. Ces demandes sont formulées dans les tableaux en fin de document.

VI – Questions issues des observations du public

Parmi les observations du public, la commission juge utile d'interroger la collectivité tout particulièrement sur les thèmes majeurs suivants :

6.1 Changements de zonage

Le changement de zonage (CZ) est l'observation la plus récurrente dans les observations déposées.

La commission aborde deux aspects :

- **Les cas concernant des parcelles individuelles exclues soit d'une zone U soit d'un STECAL alors qu'elles constituent des dents creuses.**

Dans la grande majorité des cas, ces observations concernent un changement de zonage qui va à l'encontre d'une situation existante satisfaisante pour son propriétaire : ainsi une parcelle en UB peut passer partiellement en UBj, une parcelle en UB peut aussi passer en A ou Av, voire en N. Il y a également les parcelles en A qui passent en Av et son contraire est également possible. Le changement de zonage concerne la constructibilité ou la non-constructibilité d'une parcelle allant du possible à l'impossible, d'une valeur conséquente à une moindre valeur. Cela explique les réactions et contestations des intéressés, parfois nombreuses dans certaines communes.

Certes les élus ont fait le choix de diviser par 5 la surface des terres constructibles sur la CASLD, de passer de 498,3 ha à 90 ha (hors densification). Les « dents creuses », parcelles à l'intérieur de l'urbain ou en limite de l'urbain, non construites et sans projet dans l'immédiat sont concernées par le CZ. De même, toutes les parcelles dont l'aménagement (réseaux et équipements) serait coûteux pour les collectivités, changent de zonage.

Ces changements de zonage, conformément aux objectifs de la loi ALUR, permettent à la collectivité d'afficher un PLUi vertueux en matière de consommation d'espace même si, dans la réalité, la majorité de ces terres sont déjà cultivées (source Chambre d'Agriculture).

Si l'État et les élus peuvent s'en satisfaire, comment peut-on faire admettre au public l'apparition de terres en A ou en Av en milieu urbain ? Comment expliquer ces multiples enclaves de terres agricoles en tissu bâti ? Si les anciennes dents creuses peuvent ainsi disparaître, ces parcelles désormais "cultivables" dans les bourgs, ou proches des zones urbaines, pourront générer des nuisances ou rester en friches même si, dans certains cas, elles peuvent contribuer à une urbanisation ouverte sur l'environnement. Voir 2 exemples ci-dessous :

L'abus de ce découpage en dentelle érigé en règle d'inconstructibilité, interroge la commission qui sollicite la reconsidération d'un certain nombre de cas flagrants présentés au chapitre VIII.

➢ **Les cas plus généraux de secteurs non retenus en STECAL**

Parmi les observations également exposées au chapitre VIII, figurent les interrogations du public face à la suppression, dans le projet de PLUi, de secteurs précédemment constructibles.

La commission demande à la collectivité un réexamen de ces situations qui au vu de la configuration du secteur bâti existant demeurent éligibles d'un zonage en Ah, en l'espèce :

- à ST-HILAIRE-ST-FLORENT le hameau de la Tour des Ménives, classé en A, en Uv au PLU actuel,

- à VARENNES-SUR-LOIRE le hameau de l'Echeneau, classé en A, en Uba au PLU actuel, classé au PPRi en zone bleue à aléa moyen ou fort (BMF) constructible,

- à MONTREUIL-BELLAY le secteur bâti de la rue des Fusillés, classé en A, en Up au PLU actuel, qui pourrait inclure le Clos des Vaudelles, classé en Av et en friche (ancien projet d'OAP Les Vaudelles).

La commission note que la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire donne l'exemple de STECAL à environ 10 habitations. Le cas des villages susvisés présente une concentration d'habitations bien supérieure.

Exemple de la Tour des Ménives

6.2 Règlement écrit

Le document n'a pas soulevé de problème particulier d'interprétation. Il respecte la nouvelle architecture telle que le prévoit la récente réforme du code de l'urbanisme. La commission renvoie la collectivité aux 44 observations concernant celui-ci. A partir du document elle a déjà pu apporter des réponses lors des permanences.

6.3 Environnement

Au cours de l'enquête publique, certains thèmes environnementaux ont été portés à la connaissance de la commission. Les plus importants sont développés ci-après et peuvent également être abordés dans l'analyse des cas individuels (partie VIII).

6.3.1 L'implantation des cultures maraîchères intensives sur le territoire

Parmi les nombreuses observations portant sur la cohabitation entre une monoculture maraîchère devenue intensive ces dernières années et les riverains, notamment sur le secteur d'Allonnes, l'une d'elle, l'observation 298, résume les contraintes et les enjeux qui nécessitent une prise en compte par le Règlement écrit du PLUi : les photos ci-dessous montrent un logis du XVème siècle, le Logis de la Cousinière à Villebernier, restauré et labellisé par la Fondation du Patrimoine, classé « bâti remarquable » au PLUi, entouré par plusieurs hectares de serres dites « cathédrales » de 5 mètres de hauteur, installées à une distance de 5 à 10 mètres de la limite de propriété et à 15 mètres du pignon du logis.

Au cours des permanences de nombreuses personnes ont exprimé un cri de colère face à une évolution de pratiques qu'elles jugent peu respectueuses de leur environnement et dont elles évoquent les effets : pollution visuelle (« Nous vivons aujourd'hui au milieu de champs de plastique »), pollution sonore (Pulvérisations nocturnes par atomiseurs bruyants), difficultés de dialogue avec

des exploitants apparaissant comme lointains (« Maraîchers nantais », fonds de pensions) et peu à l'écoute, voire non respectueux des règles d'urbanisme existantes (abattage d'arbres ou arrachage de haies pourtant éléments protégés du paysage), surtout risques sanitaires, en particulier par épandage de produits phytosanitaires (le blanchiment et le « déblanchiment » par hélicoptère des serres).

Les élus rencontrés témoignent de leur difficulté à gérer les conflits nés de ces voisinages et de leur impuissance même à obtenir des précisions sur des traitements, qui parfois affectent la santé des populations, en premier lieu les voisins immédiats des exploitations et les personnes stationnées sur les aires d'accueil des non sédentaires.

La commission d'enquête a recueilli deux types de demandes opposées : les riverains qui souhaitent un éloignement de 50 mètres, parfois de 100 mètres de leur limite de propriété ; la Chambre d'Agriculture qui s'interroge sur la nécessité même de réglementer la distance d'implantation de bâtiments agricoles par crainte de créer un précédent pour d'autres territoires et qui réaffirme à la commission que la prise en compte de l'implantation à partir de la limite de propriété est rédhibitoire. Pour celle-ci, un compromis pourrait être, afin de préserver le développement futur des exploitations, une implantation : à 30 mètres des limites dans les bourgs en zone UA ou UB, à 30 mètres des exploitations ou à 4 fois la hauteur (28 mètres) en zone A.

Les dispositions concernant l'implantation des bâtiments agricoles, prévues dans le dossier d'enquête (Règlement écrit, page 132), sont les suivantes selon 3 cas de situation des constructions des tiers :

1 En zone Ah et Nh : à plus de 30 mètres des limites foncières des constructions.

2 En zone UA et UB : la distance initialement envisagée dans le projet de PLUi à 50 mètres des limites foncières des constructions est réduite à 30 mètres des limites foncières (Mémoire en réponse aux avis des PPA et PPC, p.85).

3 En zone A : le recul d'implantation est de 4 fois la hauteur du nouveau bâtiment avec un minimum de 20 mètres de la limite foncière et la réalisation d'un traitement paysager.

La commission d'enquête s'interroge : ces dispositions représentent-elles un équilibre réel entre les demandes des particuliers et celles des exploitants agricoles ?

Dans le cas de bâtiments remarquables figurant au PLUi, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le Règlement ne pourrait-il pas prévoir un périmètre plus important (50 mètres ?) ?

Quel sera le devenir des implantations existantes de serres « cathédrales » ne respectant pas les distances arrêtées au PLUi, parfois installées en limite même de propriété ?

Parallèlement, à la faveur des dépositions lors des permanences, une tendance semble être aussi celle du début d'un passage d'une agriculture dite « conventionnelle » à une agriculture « raisonnée ». Elle conduit à la recherche, parfois par les mêmes exploitants, de terres exemptes de pesticides et se traduit, pour prendre un exemple, par la mise en culture de peupleraies déboisées transformées en parcelles de cornichons « Bio », ce qui modifie les mentions d'espaces boisés portées sur les documents graphiques.

A l'opposé de pratiques consommatrices d'espace, la commission a rencontré également des producteurs engagés sur de petites surfaces dans un maraîchage « bio ».

D'une façon générale, à partir de ces évolutions agricoles en cours, la collectivité a-t-elle entamé une réflexion prospective à moyen terme sur les modifications paysagères et économiques qu'elles entraînent ?

6.3.2 Le projet d'extension de la zone d'activités des AUBRIERES à ST-HILAIRE-ST-FLORENT

Cette emprise de 13 hectares, contigüe à l'aérodrome de SAUMUR, conduirait à la destruction d'un espace boisé naturel. Elle se trouve également située dans un espace protégé (ZNIEFF). Les dessertes routières nécessaires à son fonctionnement et le trafic induit, viendraient impacter la tranquillité et le cadre de vie de nombreux riverains. Cette implantation perturberait également tout un écosystème faunistique et floristique (circulation de cervidés …). Le public rencontré s'interroge fortement sur le bien-fondé d'un projet certes économique mais en désaccord total avec la préservation d'un poumon vert de l'agglomération saumuroise et en décalage total avec les préoccupations environnementales actuelles. Il ne comprend pas la position des élus. De la même façon, les services de l'Etat, la MRAe et l'association environnementale La Sauvegarde de l'Anjou sont défavorables à la création de cette nouvelle zone.

La commission a noté la décision des élus de classer ce projet en zone 2AUy. Prenant acte de cette première décision, elle demande d'envisager sa suppression compte-tenu des enjeux environnementaux multiples à cet endroit. Si le besoin d'une nouvelle zone économique dans le pôle saumurois était confirmé, quelles seraient les alternatives à cette suppression ?

6.3.3 L'extension de la zone d'EUROPE-CHAMPAGNE et les nouvelles implantations sur la ZI de MERON à MONTREUIL-BELLAY

- La zone EUROPE-CHAMPAGNE est une zone naturelle d'une très grande sensibilité écologique (ZPS et NATURA 2000). Son urbanisation est encadrée par un ensemble réglementaire, défini déjà en grande partie dans l'actuel PLU, qui vise des objectifs de protection et de conservation.

  La commission adhère aux avis exprimés par l'Etat, la MRAe et La Sauvegarde de l'Anjou qui sont défavorables au projet tel que présenté au PLUi et en demandent l'abandon. Elle note aussi que le public ne s'est pas exprimé au cours de l'enquête.

  En cas de maintien du projet d'extension, la commission demande à la collectivité de lui fournir les garanties de prise en compte de la protection et de la préservation de l'environnement.

- En ce qui concerne les nouvelles implantations sur la ZI de MERON, secteur de sensibilité équivalente à celui d'EUROPE-CHAMPAGNE, ***quelles sont les dispositions envisagées par la collectivité pour respecter le cadre réglementaire environnemental ? Pourquoi l'OAP ne reprend-elle pas les dispositions de l'ancienne charte environnementale qui avait reçu l'accord de l'ensemble des partenaires ?***

6.3.4 Le retrait-gonflement d'argile

Au cours des permanences, à plusieurs reprises, la commission a été saisie des problèmes de désordre sur des habitations liés au retrait-gonflement d'argile pouvant aller jusqu'à la démolition d'un pavillon à ST-MACAIRE-DU-BOIS.

Plus spécifiquement au COUDRAY-MACOUARD, entre la rue du Puits Venier et la rue La Fontaine, l'ensemble des maisons construites a été réparé au cours des dernières années pour d'importants désordres de ce type. Dans ces conditions, alertée par le public, et même si les problèmes de retrait-gonflement d'argile n'interdisent pas les constructions, la commission s'interroge sur l'opportunité de maintenir tout ou partie de l'OAP LCM-1 route de la Fontaine : ***des études géologiques préalables ont-elles été conduites pour tenir compte de ce risque ?***

A minima la rédaction des principes d'aménagement de l'OAP devra rappeler l'existence de ce risque et proposer quelques principes élémentaires de construction (profondeur minimum des fondations, imperméabilisation des abords de la construction, éloignement des plantations…).

6.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Créées par la loi SRU de 2000 et complétées par loi Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation sont devenues l'outil par excellence d'organisation de l'espace et visent à définir des principes d'aménagement d'un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle.

Leur rôle a été conforté par la loi ALUR de 2014 et le décret de modernisation du règlement du PLU du 28 décembre 2015. Toutes les zones d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (1AU) doivent en être dotées et leur portée juridique est réelle puisqu'elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme (PC, PA) dans un lien de compatibilité.

La Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire a souhaité définir **4 types d'OAP** pour le secteur SLD :

- des OAP à vocation exclusivement d'habitat au nombre de 95,
- une dizaine d'OAP économiques qui concernent les zones d'activités,
- 4 OAP relatives à la réalisation d'équipements, et
- une OAP dédiée au tourisme.

Le présent chapitre comporte 4 points : 1 – Présentation synthétique des observations du public sur les OAP ; 2 – Recensement par la commission des OAP susceptibles de poser à terme des difficultés ; 3 – Interrogations de la commission sur l'écriture réglementaire des OAP ; 4 – Les problématiques soulevées par l'OAP de Vaulanglais-Noirettes.

6.4.1 Les OAP à travers les observations du public

A l'issue des 31 jours d'enquête, l'analyse des remarques du public a conduit la commission à faire les constats suivants :

- **des OAP qui ont peu mobilisé le public**

Sur un total de 375 observations notifiées sur le registre dématérialisé, seulement 33 concernent les OAP soit environ 9% et parmi celles-ci, un bon tiers se concentre sur une seule OAP, celle de l'extension de la zone d'activité des Aubrières. Les OAP concernées par les observations du public sont très majoritairement situées dans la polarité Saumuroise.

- **seulement 2 OAP dont la suppression formelle est demandée**
  - d'une part la zone des Aubrières pour laquelle 11 pétitionnaires ont fermement demandé la suppression, principalement pour des raisons environnementales et de nuisances de voisinage, qui viennent corroborer la demande de l'Etat et les observations de la Sauvegarde de l'Anjou
  - d'autre part l'OAP de la route de Fontevraud (SAU-W) qui répond à un objectif de densification du tissu urbain par comblement de dents creuses au détriment de jardins privatifs. OAP dite « chaussepied ».

- **des demandes majoritairement centrées sur des ajustements de limites ou des précisions ou redéfinitions des principes d'aménagement,** mais qui ne remettent pas en cause le principe même de l'OAP ; C'est le cas de :
  - l'OAP « sous la Bosse » à Distré pour laquelle une diminution de périmètre est demandée,
  - l'OAP de « Vaulanglais-Noirettes » à Bagneux/St Hilaire-St Florent avec une demande de rééquilibrage de la répartition de logements entre les différents sites de la ZAC (voir ci-après),
  - des OAP de Varrains (les Tilleuls), Chacé (rue de la Perrière), St Hilaire/St Florent (Pont Gallimard), Saumur (rue robert Amy) pour qui des propriétaires demandent des soustractions de parcelles,
  - des OAP de Vivy (La Poitevinière), Fontevraud (les Perdrielles), Bagneux (Vaulanglais-Noirettes), pour lesquelles la société d'économie mixte Alter-Cités demande des mises en cohérence avec les projets de ZAC dont elle assure la maitrise d'ouvrage déléguée.

La collectivité se reportera au tableau récapitulatif des observations pour connaitre l'avis de la commission sur chacune d'elles.

6.4.2 Recensement par la commission, des OAP Habitat susceptibles de poser à terme des difficultés avec les riverains

Les résultats présentés ci-dessus ont montré qu'il n'y avait eu pas une forte contestation des OAP au cours de l'enquête. Mais la participation de la population n'a sans doute pas été à la hauteur des enjeux et de l'importance du territoire. Des réveils tardifs de riverains sont toujours possibles.

Afin d'anticiper les éventuelles observations du public et forte de l'expérience d'autres PLU intercommunaux très ambitieux dans la politique de renouvellement urbain, la commission a procédé à une analyse de l'ensemble des OAP au préalable du démarrage de l'enquête publique pour mieux détecter les difficultés potentielles qu'elles étaient susceptibles de générer. Elle a confronté chaque projet d'OAP avec le cadastre, l'occupation du sol de chaque parcelle, les usages privatifs éventuels en s'appuyant notamment sur l'observation de la photo aérienne (Google maps) et si nécessaire, de constatations de terrain. Elle a gradué le risque en 6 niveaux : faible, faible à moyen, moyen, moyen à fort, fort et très fort. Ne sont présentés dans le tableau ci-dessous que les 3 niveaux les plus élevés. Sur les OAP sélectionnées, une quinzaine environ, la commission considère qu'un ajustement du périmètre serait opportun, voire pour certaines, la suppression de l'OAP. Elle attend de la Communauté d'Agglomération de Saumur, un avis sur l'évolution possible des périmètres.

PÔLE SAUMUROIS								
Nom de l'OAP	**Réf OAP**	**objectifs**	**surface**	**Nb logts**	**densité**	**Occupation du sol**	**Niveau difficultés prévisibles**	**Réponse de la collectivité**
Rue des Andécaves	SAU-T *Bagneux*	densification	0,3	3	10	1 habitation + jardins paysagers et potager	fort	
Ruelle à l'Ane	SAU-J *Bagneux*	densification	0,2	2	10	1 habitation + jardin paysager + environnement résidentiel	fort	
Lotissement Claude Bernard	SAU-X *Chemin vert*	densification	0,3	6	20	Jardins privatifs principalement potager	moyen à fort	
Route de Fontevraud	SAU-W *Saumur Sud Est*	densification	0,3	4	13	Jardins privatifs paysagers directement attenants à 4 maisons	très fort	
Rue Bouju	SAU-I *Saumur Nord Loire*	densification	1,4	19	14	Anciens bâtiments industriels + au nord jardins privés paysagers et potagers directement attenants à des maisons + jardins familiaux	très fort	
Rue François Bedouet	SAU-P *St Hilaire-St Florent*	densification	0,9	12	13	Parc du Château Bouvet-Ladubay, ensemble boisé et aménagé en jardin d'agrément (piscine) au moins en partie sud	fort	

Rue des Moulins	SAU-C *Saumur Château*	densification dent creuse	0,5	8	16	Parc boisé et clôturé + fonds de jardins attenants directement à un alignement urbain de 7 maisons	moyen à fort	
Rue du Pont Fouchard	SAU-U *Bagneux*	densification	0,5	8 6 1	16	Très forte densification d'un cœur d'ilots composé essentiellement de jardins privatifs d'agrément attenants immédiatement à des propriétés voisines	très fort	
Polarité d'équilibre MONTREUIL BELLAY								
Rue de l'école	MBE-4	extension urbaine	1,4 1,4	25 23	18 18	Parcelles agricoles dont la moitié est exploitée et l'autre close de mur semblant appartenir à une grosse propriété privée	moyen à fort	
Polarité d'équilibre d'ALLONNES								
Rue des Landes	ALL-2	extension urbaine	1,8	32	18	Périmètre comprenant des parcelles en friches mais incluant également des jardins potagers attenant directement à des propriétés	moyen à fort	

Commune d'ARTANNES								
Rue de l'Anjou	ART-1	E	1.3	21	16	Terres cultivées, jardin et friches. Projet d'habitations et zone de stationnement avec parcelles 133 et 130 (?)	fort	
Chemin des Vertenaises	ART-A	D	0.9	5	6	Terres cultivées et jardins. Projet d'habitations. Découpe de la parcelle 329	fort	

SAINT JUST SUR DIVE								
Rue du Bellay	SJD-A	E	0.2	3	15	Parcelle (n° 97) 1/3 habitée et 2/3 en friche ou cultivée. Pas d'accès direct pour le projet d'habitations. Parcelle 97 tronçonné et accès entre deux maisons.	fort	
Chemin du Bedoux	SJD-1	D	2.1	34	16	Ensemble de terres cultivées ou de friches pour projet d'habitations.	fort	

SAINT JUST SUR DIVE								
						parc. 145, 229 coupées et 248 et 249 annexées. Plus d'accès pour 229 en fond de parcelle		

6.4.3 Interrogations de la commission sur l'écriture règlementaire des OAP

Le constat général que la commission a pu faire sur l'écriture des OAP, aussi bien celles dédiées à l'habitat que celles destinées à recevoir des activités économiques, est celui d'une grande souplesse dans l'expression des principes. Aucune norme chiffrée, seulement des orientations, ce qui parait en adéquation avec la loi ALUR qui a voulu laisser une place déterminante à l'expression du projet et ne pas enfermer le concepteur dans des règles étriquées. On ne peut que saluer cet effort de simplification.

Toutefois, la simplicité de la traduction de principes est telle que, dans un certain nombre de cas relevés par la commission, il est légitimement permis de s'interroger sur les conséquences d'un parti d'aménagement « non connu » sur son environnement non seulement naturel, paysager ou patrimonial, mais aussi social et culturel.

A titre d'exemple, on peut citer :

- l'OAP des Aubrières dédiée aux activités économiques dont le seul principe affiché est celui des accès à la zone ; alors que le site est reconnu pour ses enjeux environnementaux, il est regrettable qu'il ne soit fait aucune mention sur les capacités de la zone à s'intégrer et, comme le souligne l'Etat dans son avis, à participer à la valorisation de la trame verte
- l'OAP d'Europe-Champagne est également une illustration de la carence du PLU dans ce domaine
- l'OAP de Vaulanglais-Noirettes, qui ne traduit, comme principes, que celui de la trame viaire. Cette OAP qui représente la principale zone de développement du pôle saumurois avec 27 ha (et non 25 comme mentionné dans le dossier) et 540 logements pouvant accueillir environ 1200 habitants, est traitée exactement de la même manière qu'une petite OAP de 5 logements, avec les mêmes mots, le même descriptif, les mêmes principes d'aménagement, sans développement particulier. L'enjeu est pourtant de taille et aurait mérité un traitement approprié.

6.4.4 Les problématiques soulevées par l'OAP de Vaulanglais-Noirettes :

- C'est tout d'abord celle de **l'articulation de l'OAP avec les ZAC.** L'avis d'Alter-Cités souligne bien la nécessité d'une cohérence entre ZAC et OAP. Mais la commission, dans son analyse, va plus loin encore que la nécessité de la cohérence ; elle souligne la nécessité de l'information complète et d'un « droit clair et certain ». Des pétitionnaires l'ont d'ailleurs souligné dans leur requête. Aucune information dans l'OAP, sur la répartition des logements et la densité qui en découlera alors que la ZAC définit des principes détaillés.

  La loi SRU avait supprimé les Plans d'Aménagement de Zone des ZAC pour rattacher tout le volet urbanisme des ZAC au PLU. Bien que les dispositions du code de l'urbanisme entrées en vigueur au 1er janvier 2016 ne prévoyait plus la possibilité d'instituer des OAP sur les périmètres des ZAC

et visaient uniquement le règlement comme source de règles, le Guide de la modernisation du contenu du PLU publié en avril 2017 par l'Administration Centrale affirmait en page 62 *« qu'il reste possible d'exprimer un projet de ZAC à travers des OAP* ».

En ce sens, il anticipait sur la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui, en instituant un article du code de l'urbanisme, le L151-7-1, réintroduit opportunément la possibilité de recourir aux OAP pour traduire le parti d'aménagement des ZAC, et y renforce même le rôle de cet outil.

Pourquoi, les auteurs du PLUi de Saumur Loire développement n'ont pas saisi cette opportunité ?

- Ensuite c'est **la problématique des mobilités** que soulève à juste titre un des habitants du quartier ; L'importance du développement de ce secteur ne justifie-t-il pas une réflexion générale sur les mobilités et les relations avec le reste de la ville de Saumur, bien au-delà des limites de la ZAC ? L'actuel contournement de l'agglomération sera-t-il suffisant pour garantir une fluidité des déplacements Nord-Sud, sans parler des liaisons Est-Ouest présentement très limitées (bd Delessert/Avenue de la Marne) ? En outre, la commission voit la nécessité d'actualiser le schéma de la trame viaire avec les projets connus et approuvés par l'ensemble des acteurs, notamment la réalisation de l'échangeur des Romans et la prise en compte du projet « Loi Barnier » permettant d'optimiser l'aménagement du quartier tout en garantissant la qualité de cette entrée de ville le long d'une voie classée à grande circulation, thématiques soulignées d'ailleurs par Alter Cités et la Ville de Saumur.

- Enfin **la problématique déjà évoquée ci-dessus de la répartition déséquilibrée des logements et de leur densité entre le secteur de Vaulanglais et celui de Noirettes :** à quel titre Vaulanglais (Bagneux) supporterait-il une densité 3 fois supérieure à celle de Noirettes (St Hilaire Saint Florent) ? La commission est prête à entendre des arguments en faveur de ce parti d'aménagement, encore faudrait-il qu'ils soient exposés dans l'OAP dont cela doit être la finalité.

La commission attend de la collectivité des éclairages et des réponses sur tous les points soulevés relatifs aux OAP.

6.5 L'harmonisation des demandes de changement de destination

S'il revient aux communes d'initier la procédure de changement de destination, et s'il est parfaitement envisageable de redonner vie à des bâtiments d'anciennes fermes aujourd'hui abandonnées, la commission constate toutefois à la lecture du dossier, lors des visites sur le terrain et au fil des permanences la grande hétérogénéité des demandes :

- Nombre très variable selon les communes : de 0 à 62 pour deux communes voisines,

- Nature très diverse des bâtiments : des dépendances classées monument historique d'un château Renaissance-XVIIIème siècle à des ruines, voire à des hangars métalliques, alors que le respect de la qualité architecturale est essentiel,

- Etat du projet à des degrés différents d'avancement : parfois poussé avec étude d'un architecte, le plus souvent inconnu, le plus fréquemment encore sans que les propriétaires soient même informés de la demande au dossier d'enquête.

De plus, l'avis au public concernant la modification simplifiée de l'ancien PLU de la commune de VIVY par la Communauté d'agglomération, pour un changement de destination paru dans la presse locale le 16 novembre 2019 et porté à la connaissance de la commission par des demandeurs de changements de destination a interrogé sur la simultanéité des procédures.

Enfin un nombre important de demandes concernent des bâtiments situés en zone de risques connus, tout particulièrement d'inondation : il apparaît que les propriétaires rencontrés au cours des permanences, lorsqu'ils apportent des précisions ou des corrections de demande figurant au dossier d'enquête, ou lorsqu'ils déposent une demande nouvelle, sont dans l'ignorance du Règlement du PPRI Val d'Authion, qui impose des restrictions par exemple pour la création de gîtes (chambres placées aux étages supérieurs).

La commission interroge la Communauté d'agglomération sur la nécessité d'harmoniser les demandes au niveau du territoire et aussi d'informer la population sur le recensement. La collectivité est-elle en mesure de préciser les modalités d'harmonisation et d'information qu'elle pourrait envisager désormais ?

VII - Questions d'ordre général sur le PLUi

Les trois thèmes exposés ci-après n'ont pas donné lieu à l'expression de préoccupations du public alors que pour la commission, ils représentent un enjeu important en matière d'économie et d'aménagement du territoire. Elle souhaite recueillir la position de CASLD sur ces sujets.

7.1 La coordination du tourisme dans le Saumurois

Le tourisme est un des acteurs économiques majeurs du Saumurois, qui occupe la première place dans l'économie touristique du Maine et Loire (parmi les 10 premiers sites de visites de l'Anjou, 7 se situent en Saumurois). Il s'appuie pour cela sur la diversité des milieux physiques, la qualité de ses paysages, un patrimoine exceptionnel, un certain art de vivre et un héritage culturel ancré dans le territoire.

A tout cela s'ajoutent les activités humaines qui ont su développer un lien fort avec le tourisme qu'elles utilisent comme vecteur ; le secteur viticole du Saumurois constitue un des plus beaux exemples en la matière.

Si les collectivités et la puissance publique créent les conditions de la réussite de ce segment d'activité, l'animation est très largement déléguée ou le fait, d'acteurs privés. Sans faire d'entrisme dans un domaine qui naturellement se régule et irrigue le territoire, le Grand Saumurois peut-il ou veut-il jouer un rôle de chef d'orchestre, donne-t-il les impulsions nécessaires, cherche-t-il les synergies avec les territoires voisins ? Comment compte-t-il mettre à profit des atouts exceptionnels que sont sa situation ligérienne au cœur d'un site inscrit au Patrimoine de l'Humanité, son image de pays du cheval, sa place comme territoire d'itinérance touristique ?

Les réponses à ces questions n'apparaissent pas de manière évidente dans les documents du PLU qui selon l'axe 1 du PADD annonce « développer un potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles ». La déclinaison selon l'orientation n-2 : « affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire » relève davantage d'une économie de moyens que d'une réflexion stratégique sur ce domaine d'activités. On peut être surpris de voir cette thématique traitée en une page dans un PADD qui en compte une trentaine.

Acteurs, enjeux, atouts, au sein de quelle organisation : rôle du département, rôles des offices de tourisme, rôle de la ville centre Saumur, comment s'organise le territoire pour développer cette activité, créer de nouvelles offres touristiques, pérenniser l'existant.

Au cours de l'enquête, la Commission a rencontré à plusieurs reprises des porteurs de projets dans le domaine touristique, privés notamment ou publics. Pour ne prendre que quelques exemples, ont ainsi été portés à sa connaissance : le devenir de l'ex-Parc Maupassant (OAP touristique à Allonnes), la reprise par la commune du projet associatif de la Chevalerie de Sacé à Brain-sur-Allonnes, la valorisation du sentier pédestre à Varennes-sur-Loire/ Villebernier/ Saumur, l'extension de l'Hôtellerie de plein air du Domaine de La Brèche à Varennes-sur-Loire, la reprise par un investisseur du village hôtelier de Terrefort sur la commune déléguée de Saint Hilaire St Florent, le développement des activités oenotouristiques du château de Parnay, le projet d'hébergement touristique haut de gamme, en chambres d'hôtes, au lieu-dit du bois de la Cure sur la commune de Brossay, etc…

Si la commission a pu au travers de certains facteurs, appréhender un aspect du volet touristique elle n'en possède qu'une vue parcellaire et ne mesure pas les leviers sur lesquels agit ou peut agir la collectivité pour asseoir le Saumurois comme « capitale touristique du Val de Loire ».

Pour porter un jugement plus circonstancié sur ce domaine d'activités, elle souhaite disposer dans le cadre du mémoire en réponse de la part de la collectivité des principales lignes d'un « plan Tourisme » dont elle ne doute pas de l'existence mais qui ne ressort pas comme tel dans le tome III du Rapport de Présentation.
Dans la mesure où la seule OAP touristique (celle d'Allonnes) ne porte sur aucun projet précis, n'aurait-il pas été souhaitable d'élaborer une OAP thématique tourisme transversale et applicable à l'ensemble du territoire communautaire, pour alimenter la réflexion ?

7.2 L'évolution démographique et l'habitat

Les dernières données statistiques de l'INSEE, collectées entre 2015 et 2019 et parues en décembre 2019, montrent dans la période 2012-2017 une baisse globale de la population de la CASLD de 1025 habitants. Cette situation présente de fortes disparités entre le nord et le sud du territoire : + 205 habitants pour les sept communes du nord ; - 307 habitants pour les sept communes du sud ; - 841 habitants pour le pôle saumurois dont Saumur -789, Bellevigne-les-Châteaux - 69, Distré + 16, Varrains + 1.

Les possibilités de construction de logements ne reflètent pas toujours ces évolutions démographiques, même si le PLUi a vocation à rééquilibrer certaines tendances. Pour citer quelques exemples la commune de Verrie, avec + 30 habitants ou celle d'Epieds avec + 35, n'offre aucune possibilité nouvelle de logements.

A contrario, au titre des seules OAP habitat, il est prévu à Bellevigne-les-Châteaux 186 logements avec une baisse de la population de 69 habitants et à Montreuil-Bellay 239 logements avec une baisse de la population de 210 habitants.

Au vu de l'analyse globale que la commission a pu faire de ces données, elle demande à la collectivité d'examiner la possibilité de procéder à des ajustements réalistes des perspectives de construction envisagées, voire à la suppression de certaines OAP.
Cette option irait dans le sens d'un certain rééquilibrage du PLUi en matière d'habitat comme demandé à la commission par de nombreux élus ruraux.

7.3 La réhabilitation du bâti ancien

La Commission a constaté que bien souvent dans les bourgs des communes de proximité, et en leur sein également dans les hameaux, le modèle qui prévaut pour l'habitat est celui d'un étirement des habitations le long de l'axe principal, avec une succession principalement depuis les années 1980 de pavillons aux entrées de l'agglomération. Une des conséquences a été jusque-là une consommation toujours accrue d'espace, tendance à laquelle le PLUi tente de mettre fin.

Parallèlement à cette recherche du « pavillon neuf », du « terrain constructible » encore largement exprimée aujourd'hui au cours des permanences, peu d'attention a été généralement portée aux

villages anciens, pourtant riches de demeures au bâti souvent de caractère où domine le tuffeau. Il en est résulté une lente dégradation de ce patrimoine.

De la même façon, principalement dans les communes de proximité, mais aussi comme l'a observé la Commission dans la rue principale des pôles d'équilibre, d'anciennes boutiques de commerces disparus dans les dernières décennies demeurent abandonnées.

Le projet de PLUi, s'il poursuit souvent l'extension de l'enveloppe urbaine, s'efforce aussi au travers d'OAP de densification de combler les « dents creuses » qui y demeurent.

Toutefois à l'échelle du territoire, la Commission constate, qu'en dehors de la réhabilitation d'anciennes friches industrielles, il n'existe aucun projet de secteurs d'habitations ayant vocation à être réhabilités.

La Collectivité peut-elle identifier de tels secteurs où la priorité et l'incitation seraient à la réhabilitation d'habitations anciennes ?

VIII – Avis de la CASLD sur des cas individuels

Pour les cas recensés ci-après, la commission juge nécessaire de recueillir des informations complémentaires de la CASLD avant d'arrêter son avis final.

En ce qui concerne la ZA des Aubrières, dont le sujet a été abordé dans 11 dépositions et le secteur de l'Echeneau à Varennes sur Loire dans 5 observations, la commission n'attend qu'une seule réponse globale par sujet.

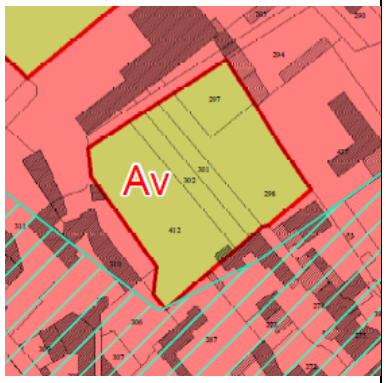
N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
4	VERRIE	*GUYOMARD Yohan* *Lieu dit VILLEMOLLE L'ABBE* *39 route de Saumur* *49400 VERRIE*	Demande le reclassement des parcelles 855 et 858, situées aux FOUGEROLLES/LES SAULAIES, classées en A, en U,	Le hameau de moins de 15 habitations, se termine par deux parcelles cultivées (858 et 857) puis une maison, puis les parcelles concernées (855 et 858) puis une maison. La dent creuse n'est pas vraiment caractérisée et en tout état de cause en zone A. La commission souhaite recueillir l'avis de la collectivité. Voir observation n° 273 et 312.	CZ		
11	VERRIE	*MANDOTTE Lydia* *4 route de Saumur, 49400 VERRIE*	Les parcelles 64, 41 et 37 de Mme MANDOTTE sont classées en A au PLUi. Elles sont enclavées par des parcelles classées en Nh et en N (lotissement au nord). Mme MANDOTTE demande que ses parcelles soient classées en	Au PLU actuel les parcelles citées sont classées en 2AU (faisaient partie d'une OAP) et le sud de la parcelle ZE64 en Uc. La partie sud de la parcelle ZE64 ne peut-elle pas être intégrée au secteur Nh compte-tenu que le périmètre retenu créé une dent creuse ?	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			Nh ou tout du moins la partie sud de la parcelle ZE64 tel qu'illustré au dossier joint.				
13	VERRIE	*BOUYNEAU Jean-Pierre Pdt de Maisons Paysannes D'Anjou Patrimoine Rural de Maine et Loire 4 rte de Chênehutte 49400 VERRIE*	Demande qu'au titre du patrimoine bâti (L151-19) soient réintégrées au PLUi les 65 maisons identifiées au PLU pour 4 retenues au PLUi. Demande le reclassement en Ap des parcelles remarquables (L151-23) identifiées au PLU, aucune n'a été retenue au PLUi. Un dossier est joint au registre.	La commission s'interroge sur les modifications importantes qui sont intervenues entre les deux documents, PLU et PLUi, et demande au MO la raison d'un tel changement.	CZ PAT		
26	ROU-MARSON	*MORLIER Pascal 2 chemin de la Charbonnerie 49400 ROU-MARSON*	Demande que la parcelle n°299, dont il est propriétaire, puisse être urbanisée en façade de voirie dans la continuité de l'urbanisation existante au Nord. Cette demande est renforcée par l'existence des réseaux nouvellement créés en vue du lotissement de la	La commission considère que cette extension ne peut être déconnectée de la réalisation du lotissement voisin "La Touche" situé sur la commune de DISTRE et dont la mise en œuvre est en suspend. Si ce projet se réalise, la demande de M. MORLIER serait recevable. Dans ce cas, un classement partiel, de la parcelle n° 299, en Ah, serait-il pertinent ?	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			TOUCHE envisagé par la commune de Distré. Un dossier est joint à l'observation 60.				
28	ROU-MARSON	*MIRANDE Rodolphe* *Maire de ROU-MARSON*	Demande en tant que maire, que la parcelle B686 de 4540 m², propriété de la commune, soit intégrée dans le périmètre de l'OAP du secteur Route de l'Etang ROU-C, ce qui « fermerait le périmètre » de l'OAP. Cette observation a été approuvée par le conseil municipal lors de la séance du 27/09/2019.	L'intégration de la parcelle boisée B686 dans le périmètre de l'OAP, permettrait de constituer un ensemble bâti cohérent. L'urbanisation de cette parcelle ne nuirait en rien à un environnement verdoyant. L'extension du périmètre de l'OAP est-elle envisageable ?	OAP		
34	VILLEBERNIER	*BOURREAU Alain* *(Adresse non mentionnée)*	Ensemble des parcelles en bordure de Loire La liaison douce située sur la rive droite de la Loire entre Villebernier et Saumur n'est pas clairement identifiée sur les plans 1/2000e et 1/5000e	Un sentier pédestre part de « Port Roux » : il relie Villebernier à Saumur à l'Est (et devrait prochainement relier Villebernier à Varennes-sur-Loire à l'Ouest). Il a été aménagé par la commune : lisses, panneaux d'information, tables et bancs *(photo ci-dessous*). Compte tenu de l'investissement communal et de son intérêt touristique important (vue immédiate et constante sur le fleuve)	TOU		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				ne peut-il pas être identifié comme chemin à protéger par la servitude d'urbanisme (chemin à protéger au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme) et matérialisé sur les documents graphiques ? 			
44	ST JUST-SUR-DIVE	*CORNUAULT Sandrine Mme 77 rue du Bellay, 49260 St Just-sur-Dive*	Au Sud-Est de ma parcelle 185 se trouve ma parcelle 186. Celle-ci a été amputée de sa partie constructible (6750 m²). Il est demandé que la restitution se fasse en alignement de la parcelle 128.	La parcelle 186 étant classée en Av, exploitée en terre labourable et exempte de toute habitation la demande de reclassement en zone constructible ne semble pas recevable. En outre la commission, pour garantir un traitement égalitaire, propose que la limite de la zone Ub des parcelles 157 et 128 soit	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				alignée sur celle des parcelles 135 et 206.			
47	VARRAINS	*JOSEPH Christian* *35, rue des Menais* *Chacé* *49400 Bellevigne les Châteaux*	Propriétaire des parcelles B 1453, 1455, 1457 au lieu-dit La Renèze à Varrains, souhaite, en tant que viticulteur, y implanter un lieu de vente de vins de Loire, bières artisanales et produits du terroir. Actuellement classées en zone N, ces parcelles sont incultes et nécessiteraient un changement de zonage pour permettre la réalisation du projet.	Cette demande déposée par un viticulteur n'est pas dénuée de fondements dans la mesure où le lieu d'implantation n'a aucun caractère agricole et est situé à proximité immédiate d'un axe important de circulation et relativement proche du tissu urbain existant. Si les conditions de desserte garantissent la sécurité, cette demande mérite d'être examinée avec attention d'autant plus que la Chambre d'Agriculture n'y est pas opposée. (Voir obs 55)	CZ STE-CAL		
52	VARRAINS	*MISANDEAU Régine* *6 rue des Menais* *49400 VARRAINS*	Parcelles AB16, 17 et 18, rue de l'église, en zonage AV au PLUi, antérieurement en UB, comme le reste des parcelles voisines. Demande le zonage en UB comme les autres dans leur totalité. Parcelle AB9, 10 et 11, demande le déclassement Av au PLUi en Ub constructible.	La commission note que ces parcelles appartiennent à un ensemble urbain qui doit rester cohérent. Le projet de PLUi conduit à un traitement inégalitaire par rapport à des parcelles voisines, par exemple 29 et 30 sont en zone Ub plantées de vigne. La commission propose de reconsidérer le classement envisagé pour l'ensemble de ces parcelles.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
54	VARRAINS	*ANDRE David*	Le déposant a fait l'acquisition de la parcelle AC412 en mai 2019 et procédé concomitamment à une division de la parcelle. L'une des parcelles étant destinée à un secteur bâti existant, pour en faire une location. L'autre parcelle classée en Av est occupée par une piscine et communique avec sa résidence principale. Il demande la possibilité de réaliser une clôture étanche entre les parcelles. Or le règlement de la zone Av n'autorise qu'une clôture à caractère agricole, qui n'est pas adaptée au contexte. Dossier joint au registre.	L'ensemble de ces parcelles, complètement imbriquées dans le tissu urbain n'a pas de vocation de production viticole, d'autant plus qu'il n'est planté d'aucune vigne. La commission s'interroge sur la pertinence d'un tel zonage et serait favorable à un reclassement en zone UB. (Voir obs 145) 	CZ		
57	SOUZAY-CHAMPIGNY	*VANDERSTEIN Pascal* *Mme Paola GALLARD* *Lieu-Dit LES ERIPES DE DAMPIERRE*	*Observation déposée sur registre papier en mairie de Saumur.* Demandent le permis de construire pour leur parcelle 118ZA0007	La parcelle se situe à DAMPIERRE en limite avec la commune de SOUZAY-CHAMPIGNY (village de CHAMPIGNY), en extension et classée N. Voir commentaire obs 148.	CZ.		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		CHAMPIGNY	classée en 2AU au PLU mais en N au PLUi.				
60	ROU-MARSON	*MESCHIN Jean-Pierre Mtre Avocat de M. MORLIER 4 et 6 rue Paul Langevin 49100 ANGERS*	Mtre MESCHIN détaille et argumente la demande de M. MORLIER, observation n° 26 à ROU-MARSON Lien 19-12-01 Obs 26 et 60 reg_1722_obs_60_PJ1.pdf	La commission considère que cette extension ne peut être déconnectée de la réalisation du lotissement voisin "La Touche" situé sur la commune de DISTRE et dont la mise en œuvre est en suspend. Si ce projet se réalise, la demande de M. MORLIER serait recevable. Dans ce cas, un classement partiel, de la parcelle n° 299, en Ah, serait-il pertinent ?	CZ		
61	VARRAINS	*JOULIN Philippe 58 rue Emile LANDAIS 49400 CHACE*	Propriétaire de la parcelle 18 secteur AB (non construite), rue des Menais à VARRAINS, utilisée comme jardin en attente, demande le déclassement prévu en Av au PLUi, en UB constructible.	La commission note que ces parcelles appartiennent à un ensemble urbain qui doit rester cohérent. Le projet de PLUi conduit à un traitement inégalitaire par rapport à des parcelles voisines, par exemple 29 et 30 sont en zone Ub plantées de vigne. La commission propose de reconsidérer le classement envisagé pour l'ensemble de ces parcelles.	CZ		
64	DISTRE	*DERIES Arnaud 1, place Mesnet Munet 49400 Distré*	La demande, bien qu'intéressant toute la propriété, concerne plus particulièrement la parcelle ZP 26 située dans	La parcelle ZP 26 est située à l'intérieur de la zone 1AU correspondant au périmètre de la ZAC. Elle est également concernée par l'OAP « sous la Bosse » qui	CZ OAP ENV PAT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			la ZAC « Sous la Bosse ». L'obligation de certaines dispositions du PLU actuel de Distré, notamment « la servitude d'angle de vue », ont été supprimées dans le projet de PLUi, dispensant ainsi la commune de réaliser une étude paysagère. Il est également noté une erreur de classification de STECAL pour le champ photovoltaïque (Ns au lieu de Nen)	prévoit la replantation d'une haie en limite extrême de la zone. La sensibilité paysagère de ce secteur, la qualité patrimoniale du village de Munet dont certains éléments bâtis sont protégés au titre des monuments historiques sont des éléments qui justifieraient que tout soit mise en œuvre pour garantir une bonne intégration de l'urbanisation future. La commission s'interroge sur le pourquoi de l'évolution de la réglementation du PLU et souhaite que les dispositions de l'OAP soient renforcées dans ce sens.			
67	VILLEBERNIER	*Maire Madame le* *(En complément de l'avis du CM du 31/07/2019)*	Trame de protection de l'Authion – Partie en zone A, partie en zone N. Demande de maintien de la partie en zone A en A mais avec remplacement de la trame de protection (de 250 à 1200 mètres sur le plan) sur la rive gauche par une bande de protection de 5 mètres de large sur chaque rive.	Cette trame de protection est régie par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permet au PLU de classer certains éléments du paysage. La commune considère que cette large disposition de l'ancien PLU pour le Nord de la commune ne se justifie pas (1/5ème du territoire environ). La trame excluant toute construction agricole, la Chambre d'agriculture souhaite également son retrait pour permettre	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				l'évolution de plusieurs sites agricoles (« Les Arrivaies », parcelles 345 à 348,359, 2141,2142 et 2254 ; « Champ Brigarson », parcelles 1,5,6,733,1375,1452,1606,1607et 1614), qui sont situés à l'intérieur. Dans son mémoire en réponse, page 73, la Collectivité indique son intention de modifier le zonage en conséquence et évoque ce souhait de la commune d'une bande de protection de 5 mètres. Cette trame faisait-elle partie de la trame verte et bleue du SCoT ? La suppression de la trame large et son remplacement par une bande de 5 mètres sont-ils confirmés ?			
78	MONTSOREAU	*GALLE Sébastien 17, quai Philippe de Commines Montsoreau*	Propriétaire des parcelles B 458 et B 459 au lieu-dit Les Bazilles à Montsoreau, souhaite que ces dernières soient classées en zone agricoles A ou Av pour permettre la construction de bâtiments pour le	La demande de cet exploitant agricole/viticulteur semble légitime. Toutefois, avant de se prononcer, la commission souhaiterait connaitre plus précisément les raisons qui ont conduit les auteurs du PLUi à classer en N cet ensemble de parcelles alors qu'apparemment	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			stockage de matériel agricole et viticole. Le bâtiment sera majoritairement lié à l'activité viticole.	une activité agricole s'y développe.			
79	MONTSOREAU	*ROUILLER Joël* *4, rue des Moulins* *Montsoreau*	Propriétaire des parcelles E 740 et E 727, souhaite au minimum que la partie basse de la parcelle 727, classée en zone Ap dans le projet de PLUi, soit reclassée en zone U, compte-tenu de sa situation géographique à proximité du centre-bourg. Dans le PLU en vigueur, le terrain est classé constructible (Zone U). regret de ne pas été concerté au préalable. Le projet est de faire construire pour rester sur Montsoreau pour ses vieux jours.	Cette demande concerne un terrain particulièrement bien exposé. Sa proximité immédiate du centre-bourg et de l'église de Montsoreau peut légitimer cette demande. Toutefois, il convient de prendre en compte la procédure de classement du site de Montsoreau au titre de la loi de 1930 sur les sites, en cours d'instruction. L'arrêté ministériel est sur le point d'être publié. La commission souhaite connaitre la position de la Communauté d'agglomération avant de se prononcer définitivement.	CZ ENV		
83	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*DOUX André* *Chemin de Lessarp* *Saint Lambert des Levées*	Propriétaire de la parcelle n°139, section 287 ZB au Poitrineau à St Hilaire St Florent, souhaite qu'elle soit reclassée en zone UB	Le PLUi a classé cette parcelle en zone A, bien que la zone UB du Poitrineau s'arrête à la parcelle voisine. La délimitation de la zone UB telle que proposée par le PLUi ne semble pas incohérente.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			mitoyenne de sa parcelle dans la mesure où cette dernière est desservie par tous les équipements et considérant qu'elle n'a pas de vocation agricole car trop petite.	Il est nécessaire car tout a une limite. Toutefois, avant de se prononcer, la commission souhaiterait savoir si les équipements, notamment l'assainissement, desservent bien la parcelle comme le laisse entendre le pétitionnaire.			
87	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*DE BODMAN Jean, 41, rue Vaugouin* *49400 St-Hilaire-St-Florent*	Dans une longue déposition, Mr de Bodman retrace les importantes contributions de sa famille depuis des décennies, au développement de la commune sur le plan de l'habitat, de l'économie et des loisirs. Les propriétés familiales ont été largement amputées ou momentanément « gelées », créant des préjudices qui n'ont pas toujours été compensés. En l'espèce et dans le cadre de ce PLUi, il formule 3 demandes concernant :	Le Président de la commission s'est déplacé sur place et a visité les sites. Par rapport aux demandes formulées par M. de BODMAN, la commission propose que : - La réhabilitation des deux maisonnettes du Préboisseau soit rendue possible ainsi que la mise en valeur de leur environnement. Bien que déjà d'anciens logements il conviendra, si nécessaire, de procéder à un changement de destination pour réaliser deux gites. Les décharges sauvages qui de fait s'installent ne sont pas admissibles mais tout milite en l'état de choses pour que la situation perdure. - La ferme des Justicions, classée en N puisse évoluer si les propriétaires décident d'y	CD CZ RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			1) le Pré Boisseau : réhabilitation de 2 maisonnettes anciennement logements de personnels sur la propriété de Bodman : AH76 et AH78 identifiés en SAU64 et SAU65 dans les changements de destination par la ville de Saumur. Il conteste la nécessité d'un CD car ces bâtiments ont toujours été des logements, 2) les Justicions : il conteste et demande que soit revu le changement en zone N du « hameau » de la ferme et de ses bâtiments classés en PE au niveau de la ZPPAUP, 3) sa Propriété au 41 rue Vaugouin, parcelle Ai488 : pourquoi le zonage du PLUi ne reprend-t-il pas celui de l'AVAP. Il demande que la limite de la zone UP	créer des activités nouvelles (gites, séminaires, évènements festifs expositions …). Dans ce cas un changement de destination peut le permettre (point examiné avec la ville de Saumur). - Qu'un double zonage Up et UB/ ?) soit restauré au niveau de la propriété de M. de BODMAN, 41 rue Vaugouin, en cohérence avec le zonage de l'AVAP et pour permettre la coexistence de la résidence privée et des locaux dédiés à la viticulture. *(Obs 183 et 202)*			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			soit déplacée et que les bâtiments situés à l'entrée soient classés en zone UB				
89	SAUMUR/ST HILAIRE - ST FLORENT	*DOIZON Jane La Maillée, route de Gennes Saumur St Hilaire St Florent*	Propriétaire des parcelles 287 DD n° 25, 26, 27, 28 et 153, 154, 155 au lieu-dit Les Hautes Vignes, a joint une note dans laquelle elle expose 2 requêtes ci-après résumées : 1- Suppression de l'emplacement réservé n° 23 au projet de PLUi (ER n°15 au PLU en vigueur) 2- Amélioration du plan de protection acoustique pour le secteur dans lequel elle a une propriété implantée en contrebas de la rocade de Saumur	La commission souhaite connaitre de la part de la Communauté d'Agglomération ou de la Ville de Saumur (l'ER est fait au bénéfice de la commune), les motifs qui ont présidé à la création de cet ER destiné à une voirie alors qu'il se situe dans une zone Av, elle-même protégée au titre de l'article L151-23. Concernant le point 2, la question posée ne relevant de la compétence urbanisme de la collectivité saumuroise, la commission d'enquête invite le pétitionnaire à s'enquérir auprès du Conseil départemental, gestionnaire de la RD sur les possibilités d'amélioration de l'acoustique liée à la déviation.	ER ENV		
90	SAUMUR/ST HILAIRE- ST FLORENT	*AGOSTINHO Pédro, 1 rue du Pressoir 49400 DISTRÉ*	Parcelles ZC 109 et 114 rue Tour des Ménives Mr Agostinho est devenu propriétaire de la parcelle 109 le 22 mars 2019 (avant l'arrêt	Compte tenu du contexte d'acquisition de cette parcelle, de la configuration du bâti existant à la Tour des Ménives ainsi que du nombre d'habitations déjà construites (15), la création d'un	CZ STEC AL		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			de projet), vendue comme terrain à bâtir en vue d'y édifier sa résidence principale car classée en zone constructible dans le PLU actuel. Classée en zone A dans le PLUi, elle est devenue inconstructible alors que l'investissement réalisé est de l'ordre de 60000€. Mr Agostinho demande que son projet puisse se réaliser.	STECAL (secteur Ah) permettrait de rendre sa constructibilité à la parcelle en cause. Les définitions et les exemples donnés par la Charte de l'Agriculture ne seraient pas en contradiction avec une telle proposition.			
92	TURQUANT	*JADEAU Turquant*	Propriétaire de la parcelle n° 781 à Turquant, s'étonne qu'elle ne soit pas classée constructible pour l'activité économique dans le projet de PLUi, alors que la demande avait été faite. Il est important que l'entreprise existante puisse évoluer. Il est donc impératif que la parcelle soit classée en	Voir commentaire de l'observation 208.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			zone 1AUy et non en zone A comme actuellement.				
93	CIZAY-LA-MADELEINE	*VIGNERON Joël, 1bis impasse de l'orée des bois, Cizay*	Village d'Igné Centre Parcelles ZC 424 à 430, en zone constructible dans la Carte communale. En zone Av au PLUi constituant un secteur enclavé entre des habitations. Mr Vigneron, s'appuyant sur l'avis de l'INAO demande le maintien de leur constructibilité.	Les parcelles ZC 424 à 430 situées au centre du village d'Igné sont en bordure de route, desservies par les réseaux et partiellement sous-cavées. Elles sont entourées d'habitations distantes de plus de 70m entre façades et considérées en rupture d'urbanisation par rapport aux PAU. L'INAO a considéré qu'elles présentaient peu d'intérêt pour la viticulture. Le classement de ces parcelles en Av dans le secteur Nh, compte tenu des contraintes d'exploitation des vignes, semble très discutable. La commission serait favorable à un reclassement de la zone Av en zone Nh.	CZ		
95	CIZAY-LA-MADELEINE	*WALLAERT Véronique, 22 rue Louis Richou -79100 THOUARS*	La parcelle 82 en section AB à Chacé, est actuellement en zone constructible. Au PLUi, elle est prévue en Av. Mme Wallaert demande le maintien de cette parcelle en	La parcelle 82 est dans la continuité de la parcelle 81 déjà construite depuis longtemps dans un quartier urbanisé. Elle bénéficie de la présence des réseaux. Compte tenu de l'ancienneté de la vigne, des difficultés pour y accéder dans le	CZ DROG		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			zone urbaine constructible. Elle se renseigne sur le zonage de ses parcelles suivantes : Parcelles ZA 90 à St-Cyr-en-Bourg, B 736 à Varrains (la mort aux oiseaux), 375 section 1180I Les fosses de Chaintre, ZC 320 à Chacé les Bas Voyeux, ZA 21 et 45 à la Prée de Varrains.	quartier, son déclassement en Av semble discutable.			
105	CIZAY-LA-MADELEINE	*MOREAU Wilfried, 3 la Renaudière, CIZAY 49700*	Parcelle 785 au lieudit Abbaye d'Asnières, route de la Renaudière Mr Moreau qui a déposé un permis de construire en vue de l'extension de son élevage de canards, demande une modification des limites des zones A et Av pour réaliser son projet	Le tracé de la zone Av vient impacter le projet d'extension de l'élevage. Elle doit pouvoir évoluer sans grande conséquence pour le domaine viticole (ajustement mineur) de manière à permettre la réalisation du projet, lequel se trouve par ailleurs dans le périmètre de protection de l'Abbaye d'Asnières.	CZ		
107	SOUZAY - CHAMPIGNY	*JAFFRE Denis et Annie 27, rue des maisons neuves*	Propriétaires de la parcelle ZB 259 depuis août 2015 au 27, rue des maisons neuves,	La parcelle est actuellement classée en zone agricole A. Elle est entourée de vignes.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		Souzay Champigny	constatent qu'elle est classée en AOC alors qu'il s'agit d'une habitation. Ils demandent le rétablissement d'un zonage adapté.	Malgré la proximité immédiate de la zone UB correspondant à un secteur d'urbanisation pavillonnaire, le classement en zone agricole peut apparaitre justifié dans la mesure où il n'y a pas de continuité urbaine ; toutefois la commission souhaiterait savoir quel est le niveau d'équipement du secteur (assainissement notamment) et pourquoi c'est la zone A et Av qui a été retenue.			
110	DISTRE	*LEFORGEAIS Jean* *11 rue de l'Abbaye* *DOUE LA FONTAINE*	La parcelle AD177 (devenant 2 parcelles AD 259p), est classée en zone UB au PLU actuel (assujettie à la loi Barnier en cas de construction). Elle se trouve classée en zone A au PLUi et donc inconstructible ainsi que son accès. Cette parcelle est enclavée et ne peut avoir un accès sur la RD 960. Il est donc demandé le classement de cette parcelle en Ah afin de	Le classement en A de cette parcelle, sans aucune vocation agricole, est un artifice interdisant toute construction alors qu'il est tout à fait possible d'y édifier des constructions en modifiant la limite d'inconstructibilité de manière à l'aligner sur le retrait imposé par la loi Barnier. Dans ces conditions la demande est recevable. Le reclassement nous paraît justifié.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			pouvoir y édifier des constructions. Un passage est déjà existant.				
111	DISTRE	*TOURON Eric Maire de DISTRE*	Parcelles AD 255, AD178, n°, 385, 320 et n°234. Dans sa déposition Monsieur le Maire de Distré reformule 3 demandes d'ajustements de périmètre déjà indiquées dans la délibération du conseil municipal sur le PLUi en date du 17 septembre 2019 et qui n'ont pas été prises en compte au niveau du dossier mis à l'enquête. Par ailleurs pour le cas particulier de la parcelle n°234 située à la Touche qui après préemption dispose d'un permis d'aménager un lotissement de 17 lots, il demande que son zonage (A au PLUi) soit en adéquation avec son	La commission d'enquête est favorable de procéder aux ajustements demandés pour les parcelles : - AD 255 et AD178 dans le secteur de la Varenne - n°385 : inclure l'habitation dans la zone Ah - n°320 : zonage à mettre en cohérence avec celui du PPRI En ce qui concerne la parcelle n°234 classée au PLUi en A et sur laquelle, compte tenu des dates d'obtention du permis d'aménager d'un part et d'arrêt du projet du PLUi, d'autre part, il sera néanmoins possible de construire en conformité avec la loi, la commission propose d'adopter à ce stade, le zonage correspondant à sa destination réelle c'est à dire en Ah. Cette position est fondée sur l'argumentaire juridique développé par le conseil du Maire de Distré qui s'appuie sur	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			affectation future (Ah ou UB).	l'application du Code de l'Urbanisme.			
112	DISTRE	*CHAMBRY Sonia Mme* *65 voie Romaine* *DISTRE*	Demande que ses parcelles ZK 561, 562, 564 et 565, classées en UA au PLU et classées en A au PLUi, soient classées Ah et soient ainsi tel que rédigé « terrain à bâtir » sur l'acte notarié. Un dossier est joint à l'observation.	Ces parcelles, classées en A au PLUi, sont actuellement à l'état de pâtures. Deux beaux arbres y sont plantés dont un dans l'axe d'accès. Le classement proposé peut se justifier. Cependant, compte-tenu de leur environnement à caractère résidentiel et pour l'unité du secteur, elles pourraient aussi fort logiquement être incluses dans le STECAL Ah comme le demande le pétitionnaire. Elles offrent la possibilité de construire une à deux habitations, les réseaux se trouvant à proximité. La commission demande que soit examinée cette seconde hypothèse.	CZ		
123	COURCHAMPS	*ANTOINE Jean-Pierre* *Mairie de Courchamps*	Parcelles AB 110 et AC 120 et 126 162 rue des Clos à Courchamps. Au vu de l'avis de l'INAO sur le classement en Av de ces parcelles, Mr Antoine demande leur rétablissement en zone UB	Ces parcelles desservies par les réseaux sont enclavées au sein d'un tissu urbain et n'ont plus de vocation viticole. Le courrier de l'INAO reçu le 15/06/2019 vient à l'appui de cette demande.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
127	MONTREUIL-BELLAY	*BOHY Ginette, 201 rue de la Chapelle St Hilaire, 49260 Montreuil Bellay*	Mme Bohy est venue déposer pour sa parcelle YC 10 « Les Vaudelles » au 1944 rue des Fusillés. La parcelle est classée en zone Up (périmètre AVAP) dans le PLU actuel. Elle est close de murs et jouxte une zone urbanisée d'une part et d'autre part une zone plantée en vignes. Un espace d'environ 10m sépare le mur du clos des premiers rangs de vigne. Dans le PLUi, elle est classée en zone Av.	Mme Bohy souhaite que cette parcelle de 3780 m2 reste en zone constructible pour y réaliser un projet immobilier. En cours d'élaboration du PLUi, il a été envisagé de réaliser une OAP (Les Vaudelles) sur cet emplacement, projet abandonné. Cette parcelle, close de murs, est dans la continuité urbaine d'un secteur bâti auquel elle pourrait être logiquement rattachée ; de plus elle constitue une entrée de ville. Son classement en Ah autorisant des constructions permettrait de conserver l'intégrité du clos qui se dégradera en zone Av à moins d'un rachat de la parcelle par un viticulteur et de sa plantation en vigne. La commission propose que tout ce secteur bâti fasse l'objet d'un Zonage Ah ou UB incluant la parcelle de Madame Body.	CZ		
131	VARENNES	*FOURAULT Xavier 24 rue de l'Echeneau*	Parcelle ZO 90 -zone A « L'Echeneau » Monsieur FOURAULT regrette le classement en zone agricole, car il craint la dévalorisation	Cette observation peut être rapprochée des observations 132, 135, 159, 214 et 220. Elle concerne le secteur de L'Echeneau situé en zone	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		49730 VARENNES-SUR-LOIRE	de son bien. Il aurait souhaité un classement en Ah.	inondable qui demande des prescriptions particulières. Un secteur Ah ne peut-il pas être délimité au plus près des maisons existantes du hameau, compte-tenu du nombre d'habitations (~ 40) et par comparaison avec d'autres hameaux de ce type ?			
132	VARENNES	*JUPIN Pascal et DELAUNAY Sandra Mme 2bis rue de l'Echeneau 49730 VARENNES SUR LOIRE*	Parcelle ZO 99- zone A « L'Echeneau » M. JUPIN et Mme DELAUNAY demandent le retour du hameau en UBa comme précédemment, les conditions pour construire ou agrandir n'étant pas les mêmes. A défaut, ils souhaitent un classement en Ah pour deux raisons : le hameau de l'Echeneau avec 40 maisons compte plus de 15 maisons, le hameau voisin des Petits Champs est prévu en Nh.	Cette observation peut être rapprochée des observations 131, 135, 159, 214 et 220. Elle concerne le secteur de L'Echeneau situé en zone inondable qui demande des prescriptions particulières. Un secteur Ah ne peut-il pas être délimité au plus près des maisons existantes du hameau, compte-tenu du nombre d'habitations (~ 40) et par comparaison avec d'autres hameaux de ce type ?	CZ		
140	VARENNES	*Hostellerie de plein air du*	Demande que le STECAL At1 soit étendu aux parcelles voisines	Camping 5 étoiles de 235 emplacements sur 30 ha (l'espace est le premier critère de	STECAL		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		Domaine de La Brèche *MM. SAINT-CAST Jacques et Jean-Paul* *5 impasse de La Brèche* *49 730 VARENNES-SUR-LOIRE* *[Remarque : dépasse le cadre de la commune de Varennes-sur-Loire, puisque l'ouest du domaine est situé sur la commune de Villebernier.]*	dont ils sont propriétaires ou en voie d'acquisition. Ils considèrent que le zonage prévu limite lourdement leur plan de développement prévu à l'échéance 2021. Extension du STECAL demandée aux 32 parcelles suivantes : 117,118,142,143,145, 146 et 155 à l'Est ; 2,148 à 150,152,213 au Nord ; 109,532 à 534,789 à 794,797,1437 à 1444 à l'Ouest.	choix de leur clientèle ; par comparaison camping de Saumur 5ha ; plus vaste camping du M&L), 70 000 nuitées, 10 emplois à l'année et 50 saisonniers ; nombreux services et activités offerts sur place. Leur projet (en cours d'étude, et déposé en 2020) : un objectif de 400 emplacements et 140 000 nuitées. Compte tenu de l'intérêt touristique du projet, des emplois proposés, de la recette en taxe de séjour, quelles limites s'opposent à un projet d'extension conforme à la demande, ou plus réduit si des dispositions du PPRI ne le permettaient pas ? Une grande partie du domaine se trouve en Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE) du PPRI. Dans une telle zone, Le Règlement du PPRI, page 24, indique notamment qu'un projet concernant un terrain de camping existant « ne doit pas entrainer d'augmentation de la capacité d'accueil ».			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				Peut-on néanmoins retenir une augmentation de la taille du STECAL vers le Nord, hors ZDE ?			
147	SAUMUR/ST LAMBERT DES LEVEES	*JOUFFRIAULT Jérôme 46 rue de la Rompure SAUMUR*	La parcelle n°105, lieu-dit Le Muraillé Sud, est actuellement classée Uyc (en partie). Elle passe en A au PLUi. Ayant créé une activité agricole et forestière, M. JOUFFRIAULT souhaite pouvoir y faire construire un bâtiment lié à cette activité et demande le classement de sa parcelle au zonage le plus approprié.	Il convient de vérifier la classification de l'activité du déposant dans la nomenclature des activités pour bien définir si le pétitionnaire appartient au domaine agricole ou au domaine artisanal ou commercial. En fonction du résultat, la commission invite la collectivité à adapter le zonage en conséquence : A ou UYc. Ce type d'entreprise semble compatible avec l'environnement du secteur.	CZ		
148	SAUMUR/DAMPIERRE	*VANDERSTEIN Pascal et son épouse Rue Saumuroise Saumur Dampierre*	Propriétaire de la parcelle 118 ZA n° 7 rue Saumuroise, classée en zone N au projet de PLUi, souhaite qu'elle soit intégrée à la zone constructible U qui vient à la limite dudit terrain, afin de remplacer le mobil home vétuste par une construction en dur. Le terrain est desservi par tous les	La parcelle en question étant située à proximité immédiate d'une zone constructible UB, son reclassement en zone UB ne devrait pas être insurmontable, à condition, toutefois, qu'une vérification soit faite de la desserte par les équipements (eau, élec, assainissement etc…). Dans la mesure où cette parcelle se situe très précisément en limite	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			équipements et est raccordable à l'assainissement voisin. Les pétitionnaires soulignent que le terrain n'est pas agricole et qu'ils ont dû quitter leur HLM en 2015, la mairie leur ayant laissé l'espoir de la constructibilité de leur parcelle.	de la commune de Souzay-Champigny, il apparait souhaitable et même nécessaire d'engager une procédure administrative de modification des limites communales afin que cette parcelle soit définitivement rattachée à Souzay. La famille a manifesté un désarroi certain et sincère au cours de la permanence. VOIR 57			
149	SAUMUR/DAMPIERRE	*CALVEZ, Emeline* *315, route de Montsoreau* *Saumur Dampierre* *Accompagnée de M. Sérafino, architecte*	Propriétaire des parcelles 118 AB n° 17, 18, souhaite, en tant qu'exploitante viticole, réaménager un bâtiment existant situé à 30m du siège social de son activité. Elle demande que l'écriture règlementaire du PLUi soit la mieux adaptée à la réalisation de son projet (Stécal Ny ou zone A ?). Elle a reçu l'encouragement de la Mairie de Saumur qui privilégie la zone A. Une notice explicative est jointe à cette demande.	Un examen attentif des différentes règlementations a été effectué au cours de la permanence afin d'apprécier le zonage le plus favorable au projet. La zone A semble laisser plus de sécurité juridique. Le bâtiment étant situé en zone inondable pour les 2/3, une vérification de la règlementation du PPRi s'est avérée nécessaire pour s'assurer de la compatibilité du projet avec les règles de la zone RN (aléa moyen). La commission souhaite que cette demande soit examinée avec le plus grand intérêt par la collectivité.	CZ RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
151	FONTEVRAUD L'ABBAYE	*CHEVREUX Carole* *88, rue des potiers* *Fontevraud*	Propriétaire de la parcelle n°464 section D, souhaite y construire un garage pour son camping-car. Constructible dans le PLU actuellement en vigueur (Zone UB), le projet de PLUi, en la classant en secteur Nh, rend la parcelle inconstructible pour la réalisation d'un garage qui ne dépend pas d'une habitation existante.	Effectivement, le règlement Nh autorise la construction d'une habitation et de ses annexes mais ne permet pas la réalisation d'un garage qui ne dépend pas d'une habitation existante. Cependant, la commission souhaite que la collectivité examine une possible adaptation du règlement.	RT		
159	VARENNES-SUR-LOIRE	*RENAULT Magalie Mme* *17 bis rue de la Motte* *49730* *VARENNES-SUR-LOIRE*	Parcelle ZO 133 -zone A « La Motte-L'Echeneau » Madame RENAULT demande que sa parcelle soit classée en UB ou en « Nh ». Elle souhaite savoir pourquoi le hameau des « Petits Champs » est classé en zone Nh.	Cette observation peut être rapprochée des observations 131, 132, 135, 214 et 220. Elle concerne le secteur de L'Echeneau situé en zone inondable qui demande des prescriptions particulières. Un secteur Ah ne peut-il pas être délimité au plus près des maisons existantes du hameau, compte-tenu du nombre d'habitations (~ 40) et par comparaison avec d'autres hameaux de ce type ?	CZ		
174	LE COUDRAY-MACOUARD	*BOUTEILLER Guillaume, 22 chemin de la*	Parcelle ZB135, secteur Le Bourg / Le Puits Venier	L'implantation proposée au PLUi est inégale entre zonage UB et UBJ (1/3 et 2/3). Pour permettre	CZ RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		Chauvière 49260 ÉPIEDS	La parcelle est située pour partie en zone UB et pour une autre partie en UBJ. Cette parcelle dispose d'un accès et elle est limitrophe du zonage Av. Mr Bouteiller souhaite y édifier une construction à usage d'habitation principale. Quelles sont les contraintes d'implantation ? La limite UB/UBJ peut-elle évoluer pour permettre une implantation équilibrée ?	une implantation équilibrée d'une habitation, une petite évolution de la limite UB/UBJ est nécessaire de façon à tendre vers une proportion moitié/moitié			
185	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*BAUDOIN Alain 6, rue des Douves Vivy*	Propriétaire de la parcelle n° 8 dans le secteur des Aubrières, à St Hilaire /St Florent, demande qu'une partie de sa parcelle soit incluse en zone UB, de manière à supprimer la dent creuse créée par la zone N. la limite supérieure serait à définir en fonction du projet de construction (40 à 50 m)	La limite de la zone N au niveau des parcelles 8 et 9, ramenée au niveau de la route crée une rupture d'urbanisation et ne contribue pas à définir un ensemble bâti cohérent. Il ne serait pas illogique d'aligner la limite supérieure de la zone UB sur celle des parcelles 10 et 11 voisines. Un tel tracé répondrait à la demande du pétitionnaire.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
187	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*DUBOIS Marie-Christine et Jean-Louis 137, rue des landes de Terre-fort à St Hilaire St Florent*	Mr et Mme Dubois, porte-paroles d'un collectif opposé à la création de la zone d'activités AUy des Aubrières d'une superficie de 13 ha, vient s'informer sur l'organisation de cette OAP créée ex-nihilo dans un secteur protégé le long de l'aérodrome, par une ZNIEFF et sans connexion directe avec la ZA. Ils s'inquiètent des conséquences sur le trafic routier généré et de l'impact écologique sur tout un environnement remarquable bénéficiant d'une importante faune et flore à protéger.	L'État, compte tenu du contexte environnemental a émis un avis défavorable sur la création de cette zone qui a fait l'objet d'une proposition de reclassement en 2 AUy de la part des élus Un mémoire argumenté sera fourni à la commission avant la clôture de l'enquête.	ECO ENV OAP		
190	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*OLIVA Michel venu déposer pour Madame MELLET Noëlle-Claire, 42, rue Jules Amiot à*	Propriétaire de la parcelle 199 section 287 DD, impasse des Hautes Vignes, constate qu'elle est classée au futur PLUi en zone UB,	Avant de se prononcer sur cette demande, la commission souhaite connaitre des auteurs du PLUi, les motifs de	ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		ST Hilaire St Florent	affectée de la servitude d'urbanisme au titre de l'article 151-23 du CU, destinée à protéger des éléments remarquables du milieu naturel. La pétitionnaire demande le retrait de cette servitude dans la mesure où tous ces éléments remarquables ont disparu.	l'instauration de cette servitude sur le secteur des Hautes Vignes.			
193	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*TROLLAT Sébastien* *3, rue de la Providence* *Le Puy Notre-Dame*	Le déposant envisage d'acquérir le village hôtelier de Terrefort situé sur la commune de St Hilaire St Florent et actuellement en vente. Dans cette hypothèse, il envisage de développer des activités connexes au sein de la zone N contigüe appartenant à la mairie de Saumur. Il souhaite connaitre les activités qui seraient compatibles avec ce classement N. Un reclassement serait-il nécessaire ?	Le village hôtelier de Terrefort situé à proximité du complexe de l'ENE, bénéficie d'un cadre favorable au développement de loisirs pratiqués dans la nature. La commission d'enquête n'a pas les compétences pour cibler ou orienter vers telle ou telle activité. Compte tenu de l'importante fréquentation du secteur équestre environnant, des synergies sont à rechercher dans ce domaine sans exclure de la diversification par des loisirs ludiques.	DRO GCZ TOU		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
196	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*DOIZON Jane La Maillée, route de Gennes St Hilaire St Florent*	Propriétaire des parcelles 714, 715, 718 et 596, section 287 AE, souligne l'incohérence de la rédaction de règlement de la zone UB page 56, concernant les hauteurs des constructions. Il est écrit que les hauteurs ne peuvent excéder 10 m, et simultanément précisé que « aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + comble ou R + 1). Or R+1 ne pourra jamais atteindre 10 m à l'égout du toit. Le pétitionnaire souhaite que cette incohérence soit levée.	L'examen du règlement confirme que cette écriture manifeste une incohérence. Pourquoi ne pas s'être contenté d'une des 2 règles ?	RT		
197	VIVY	*DUBLE Arnaud et Bénédicte M. et Mme 119 rue du Bourg Pelé 72 000 LE MANS Propriétaires de la maison du 50 rue Nationale à*	OAP VIV-A Avenue de la Poitevinière Possède actuellement un puits sur leur terrain. Souhaitent garder un puits. Souhaitent garder la même surface, par	VIV-ER03 « bis » à créer, création d'une voie parallèle au VIVER03. Parcelle AA 72, au 12 rue Bassauges Cette parcelle est un chemin en copropriété et dessert l'arrière des parcelles 67, 71 et 70.	ER		

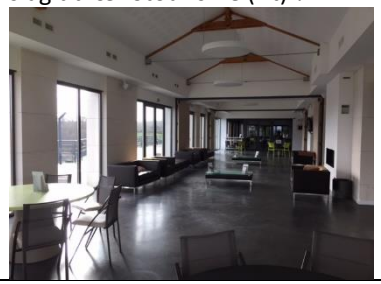
N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		VIVY (Parcelle AA 67, débouchant également au 12 rue Bassauges).	« mini-remembrement ».	Au bout du chemin se trouve sur la parcelle 67 un puits déclaré en mairie en septembre 2019 (ne figurant pas encore au cadastre). Ce puits peut-il être refait à proximité sur la parcelle 67 ? Le propriétaire de la parcelle 67 peut-il retrouver par échange l'équivalent de l'extrémité de sa parcelle, qui serait pris sur la parcelle 63 (30m2 environ) ? A rapprocher de l'observation n° 293 d'ALTER : le 3ème point de l'observation d'ALTER correspond à la demande de M et Mme DUBLE. La commission demande à la collectivité de se prononcer sur ces différentes questions.			
198	VIVY	*PERROCHON Virginie Mme* *13 rue des Perrinières* *49630 NEUILLE* *Au nom de M et Mme PERROCHON Charley et Yvette, propriétaires au*	Parcelle ZO 2-Zone A 10 920m2 Terrain viabilisé avec une maisonnette « en quasi ruine ». Souhaite y construire sa maison d'habitation et installer une exploitation agricole.	Une exploitation agricole peut-elle être créée sur cette parcelle, dans le respect du régime d'autorisation des élevages canins ?	RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		Canton des Granges	Possède Certificat de capacité éleveur canin. Projet en cours d'enregistrement à la MSA.				
200	SAUMUR/BAGNEUX	*REGNIER Louis-Marie 77, rue des colombes à Bagneux Saumur*	Le pétitionnaire attire l'attention de la collectivité sur les conditions d'urbanisation à l'intérieur de la ZAC de Vaulanglais-Noirettes : Il s'avère que les propositions de répartition des logements entre Bagneux et St Hilaire est très inégalitaire et se traduit, en termes de densité par 40 logts par ha à Bagneux contre seulement 12 à 15 logts par ha à St Hilaire St Florent. Il regrette également l'abandon de la voie pénétrante qui reliait le rond-point de	La ZAC du Vaulanglais-Noirettes est classée en zone 1AU. Elle est multisite et malgré cela elle ne fait l'objet que d'une seule OAP. Les principes d'aménagement de cette OAP sont réduits à leur plus simple expression : ils n'indiquent que le nombre de logements minimum à réaliser soit 540 pour une superficie de 25 ha, ce qui fait une densité moyenne de 21,6 logts/ha. La densité par secteur de la ZAC doit donc être définie par la ZAC elle-même. La commission souhaiterait connaitre les raisons de cette importante distorsion. Voir obs 330.	URBA OAP		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			Bournand à l'avenue de la Marne (route Chacé) Le pétitionnaire adressera une note en ce sens dans les prochains jours.				
201	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*BOUEDEC Janick Le Marsollau Rue des Romans St Hilaire St Florent*	Résidant aux Aubrières, le pétitionnaire s'inquiète des conséquences sur la qualité de vie du quartier dans l'hypothèse d'une extension de la zone d'activité des Aubrières classée 1AUy au PLUi : bruit, desserte, sécurité, etc… Un courrier sera prochainement adressé à la commission d'enquête.	Le secteur est classé en zone 1AUy au PLUi et l'OAP n'apporte pas beaucoup d'éléments de réponse aux inquiétudes légitimes des requérants. La commission souhaite donc connaitre le type et la nature des activités susceptibles de venir s'implanter aux Aubrières. Elle constate également que cette zone est l'objet d'un certain nombre de réserves de riverains, voire d'opposition de PPA. Voir obs 232, 246, 256, 257, 275, 336, 339, 342, 343, et 346.	ECO ENV OAP		
204	EPIEDS	*DUBOIS Sylvie, 2 rue des myosotis, 44170 Nozay*	Propriétaire des parcelles AE 85-86 au lieudit DOUVY sur la commune d'Epieds. Mme Dubois demande que ses parcelles soient constructibles comme les parcelles autour qui ont été construites.	En secteur AE, les parcelles 85 et 86 sont incluses dans la zone Ah du hameau, elles restent constructibles. Cependant, il existe aussi une parcelle 85, rue de la pierre levée comme indiqué dans l'observation (RD166). Elle est en zone A et entourée de maisons déjà construites. La	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				différence entre elles, c'est qu'elles sont incluses dans le hameau à l'intérieur de la PAU. Cette limite de la partie actuellement actualisée est fixée ici de façon très stricte : seules les extensions et annexes principales de la construction principale sont autorisées. Elle constitue une dent creuse et pourrait être revue de façon à couper le terrain en 2 parties. Inclure la moitié de cette parcelle dans le secteur AH est conforme à la définition d'un STECAL tel que le prévoit la chartre de l'Agriculture Urbanisme.			
208	TURQUANT	*JADEAU Patrick, 56 rue des Martyrs à Turquant*	Parcelle 781. Cette parcelle est classée en 2AU au PLU actuel et en A au PLUi. Mr Jadeau demande son changement de zonage en UA pour permettre à son fils de réaliser l'extension de son atelier de ferronnerie	L'atelier de Mr Jadeau est actuellement implanté sur les parcelles 548 et 550 classées en zone UA. La parcelle 781, classée en A, est close de murs et constitue le site de stockage des machines agricoles en réparation. Son changement de zonage partiel ou en totalité est nécessaire pour permettre une extension de l'entreprise. Le zonage en adéquation avec l'activité serait 1AUy pour la	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				totalité des parcelles 548, 550 et 781. Voir obs 92.			
213	PARNAY	*PORCHÉ Philippe, Domaine de Rocheville, Les Hauts de Valbrun, 49730 PARNAY*	Parcelles AH204, 466, 468, 530, AE61, 67, 70, 73 : propriétaire du domaine de Rocheville situé sur le plateau des Hauts de Valbrun à Parnay, Mr Porché fait observer que le plan de zonage n'est pas conforme aux constructions réellement implantées sur le terrain. Il demande une extension du zonage A ou Aa aux parcelles AH204, 466, 468, 530 pour permettre au domaine d'évoluer dans les prochaines années. Il demande également que le zonage des parcelles AE61, 67, 70, 73 classées en UB au PLUi soit compatible avec des réhabilitations de bâtis existants.	Les bâtiments attachés au domaine de Rocheville ont été réimplantés il y a 5 ans environ sur le plateau des Hauts de Valbrun dominant la Loire. C'est un ensemble remarquable très moderne intégrant une partie *Boutique* et *Évènementiel* aux locaux traditionnels de stockage et de vinification. Il offre une belle vitrine du Saumurois pour sa production viticole et accueille régulièrement séminaires, fêtes familiales, événements festifs. Le zonage A du PLUi doit être étendu sur le secteur Av de manière à être cohérent avec les installations existantes et leurs zones supports (parkings, terrasses extérieures). En l'espèce, il doit intégrer tout ou partie des parcelles AH204, 466, 468, 530. Compte tenu des activités du site, ne faut-il pas préférer un zonage en At ? Le zonage prévu en UB des espaces en contrebas du site n'est pas incompatible avec des	CZ RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			Enfin, il demande que la définition du zonage Av englobe le volet œnotouristique de manière explicite car il est consubstantiel à l'activité viticole.	travaux de réhabilitation et de consolidation de bâtiments existants. En ce qui concerne la terminologie Av, c'est à la profession de définir ce qu'elle doit recouvrir réellement. Les activités de commercialisation/dégustation se déroulant dans des secteurs Av pour les domaines viticoles, faut-il définir un autre zonage lorsqu'il s'agit d'œnotourisme (At) ? 			
214	VARENNES-SUR-LOIRE	*BURON Bernard M et Mme 2ter rue de l'Echeneau 49730 VARENNES-SUR-LOIRE*	Parcelle ZB 65 en zone A Hameau de L'Echeneau M. et Mme BURON regrettent le classement en zone agricole, car ils craignent la dévalorisation de leur bien. Ils auraient	Cette observation peut être rapprochée des observations 131, 132, 135, 159, et 220. Elle concerne le secteur de L'Echeneau situé en zone inondable qui demande des prescriptions particulières. Un secteur Ah ne peut-il pas être délimité au plus près des maisons existantes du hameau, compte-	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			souhaité un classement en Ah.	tenu du nombre d'habitations (~ 40) et par comparaison avec d'autres hameaux de ce type ?			
217	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc Maire*	Erreur matérielle à corriger sur le plan de zonage concernant les parcelles 49215 YW 32 à 34.	La commission laisse à la collectivité le soin de se prononcer sur cette demande.	CZ		
218	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc Maire*	Parcelles H 1539 et H 135 classées en Ub accueillant des bâtiments agricoles. Demande le classement en "Ua" ?	Le zonage Ua n'existant pas, la commission laisse à la collectivité le soin de se prononcer sur cette demande.	CZ		
219	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc Maire*	"Les parcelles ZE 57 et ZE 78 sont en zone Natura 2000. Or, la parcelle ZE 57 comporte un bâtiment agricole à vocation d'élevage. Il est demandé de reclasser cette parcelle et la parcelle ZE 56 afin de maintenir l'activité agricole et de permettre son extension.	La commission laisse à la collectivité le soin de se prononcer sur cette demande.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			La parcelle 78 comporte des bâtiments agricoles en activité. Il est demandé également reclasser cette parcelle."				
220	VARENNES	*FOURAULT Xavier 24 rue de L'Echeneau 49730 Varennes sur Loire*	M. et Mme FOURRAULT estime leur bien dévalorisé du fait du classement de la parcelle sur laquelle se trouve leur maison reclassé en zone A. Ils demandent aussi que les serres cathédrales soient construites à 300 m minimum des habitations.	Cette observation peut être rapprochée des observations 132, 135, 159, 214. Elle concerne le secteur de L'Echeneau situé en zone inondable qui demande des prescriptions particulières. Un secteur Ah ne peut-il pas être délimité au plus près des maisons existantes du hameau, compte-tenu du nombre d'habitations (~ 40) et par comparaison avec d'autres hameaux de ce type ?	CZ		
227	SAUMUR/ST-LAMBERT-DES-LEVÉES	*LOYEAU Jack Maire de St Lambert*	Parcelles 293CR parcelles 24 et 44 (les petites Enverries). Mr le Maire de St Lambert demande que les parcelles susvisées, bien que situées en zone inondable (PPRI) soient ouvertes à la construction en prenant en compte la	Les parcelles indiquées dans la déposition du Maire sont en zone rouge du PPRI. Elles n'ont aucune vocation à devenir constructibles. La commission laisse à la collectivité le soin de se prononcer sur cette demande.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			nécessité de créer une pièce de survie				
256	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*PELLETIER Alain 45, rue des Noisettes à St-Hilaire*	ZA Les Aubrières Mr Pelletier, habitant de longue date du quartier, trace l'historique de son développement. La vigilance d'un collectif pour la préservation de leur cadre de vie a néanmoins permis son essor économique alliant de manière intelligente, secteur résidentiel et implantations artisanales. Dans un secteur boisé de haute qualité environnementale et alors que le couvert végétal prend toute son importance, il n'est pas raisonnable de la part des élus de vouloir imposer une nouvelle	La commission d'enquête est sensible à cet argumentaire développé dans d'autres dépositions. L'ETAT a donné un avis défavorable à cette extension. La CASLD a classé le projet 2AUy, c'est-à-dire à échéance moyen et long terme. Voir obs 201, 246, 257, 275, 336, 339, 342, 343, et 346.	OAP ENV ECO		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			extension des Aubrières sur 12 ha. L'agglomération de Saumur 3dispose de suffisamment de lieux d'implantation, si toutefois il est réellement nécessaire de créer de nouvelles zones d'activités, car celles existantes, ne sont pas saturées.				
257	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*GUILLEMET Jean-Michel* *WEB*	ZA Les Aubrières Mr Guillemet, riverain des Aubrières, a milité depuis 2006 au sein d'une association pour la préservation du cadre de vie de son quartier qui a su garder son côté « village ». L'association des Riverains de Terrefort est fermement opposée au projet d'extension des Aubrières sur une emprise boisée de 12 ha. Elle entrainerait un ensemble de nuisances (circulation, bruit,	La commission d'enquête est sensible à l'exposé de cet argumentaire qui vient corroborer celui développé par d'autres dépositions. Même réduite de 24 ha initialement à 12 ha, l'implantation proposée est rejetée par la population riveraine. Allant dans le même sens, l'Etat, dans son avis sur le PLUi, a demandé sa suppression. Voir obs 201, 246, 256, 275, 336, 339, 342, 343, et 346.	OAP ENV ECO		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			pollution) environnementales indépendamment du fait que son implantation viendrait à supprimer 12 ha de surfaces boisées.				
262	MONTREUIL BELLAY	*LE NEILLON Thierry, 17 rue de la mairie, 49700 BROSSAY*	Sur les parcelles 59,60 (secteur YH) 211 et 49 (secteur YD), Mr Neillon Thierry, propriétaire, exploite depuis 2006 la carrière des petits coteaux de St Eloi. Les parcelles 49,59 et 60 sont classées au PLUi en zone A et la parcelle 211 est classée en Av. Le droit d'exploiter court jusqu'à 2032 et la société Anjou Travaux Publics (ATP) emploie 70 personnes. Mr Le Neillon demande que la carrière soit répertoriée au PLUi en Ac sur les parcelles sus-citées.	L'exploitation n'est pas nouvelle et peut perdurer encore plusieurs années. Le zonage doit être adapté à l'activité de la carrière. La demande de Mr Neillon est recevable. La commission peut ajouter que la carrière n'est pas concernée par le secteur inondable ni par le zonage protégé. Une erreur à rectifier ? La commission laisse à la collectivité le soin de se prononcer. Voir aussi observation n° 321	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
263	VAUDELNAY	*LE NEILLON Thierry, 17 rue de la mairie, 49700 BROSSAY*	Sur la commune de Vaudelnay, Mr Millin de Grandmaison est propriétaire des parcelles de bois 049 364 D 720-744-745-749-752 ZN 106-107-108 au lieu-dit La Guenetière, bordée au Nord par le Bois des garennes. Les parcelles sont classées en N : zone en partie inondable, zone en partie aussi protégée (ZNIEFF, site Natura 2000 de la Cave Billard, PNRLAT) où un site d'ancienne carrière pourrait être réouvert et dont l'exploitation sera confiée à Mr Le Neillon, associé au projet. Celui-ci, étudié déjà avec l'agglo n'est pas encore inscrit au projet de PLUi. Pourquoi ?	En avril 2018, une recherche documentaire a été faite par la société EACM sise à Boulogne Billancourt (environnement aménagement, carrières et matériaux) et suivie par Mr Latron ABF. Le schéma départemental des carrières du Maine-et-Loire a apporté des réponses sur la nécessité d'ouvrir de nouveaux sites de carrières. Le site Infoterre renseigne sur des carrières proches du projet. Les accès au site ont été étudiés. Mrs De Grandmaison et Le Neillon ont sollicité la Mairie de Vaudelnay et la CASLD pour inscrire au PLUi un sous-secteur Nc pour l'exploitation d'une carrière sur tout ou partie de la propriété. Cette demande de Nc à porter au PLUi n'a pas été entérinée car le projet est prématuré. Une étude d'impact sera nécessaire pour permettre aux élus de se prononcer sur l'intérêt général du projet. La commission n'ayant pas tous les éléments pour se prononcer sur ce projet demande à la collectivité de lui apporter tous	RT ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				les éclaircissements nécessaires sur ce projet. Voir aussi observation n° 322.			
273	VERRIE	*LAFILAY-SARTORI Frédérique 21bis, rue Romanet Boffin 26100 Romans sur Isère*	Propriétaire des parcelles E n° 855 et 858 au hameau de Fougerolles à Verrie, classées en zone agricole A au projet de PLUi, souhaite que le zonage soit revu afin de rendre au terrain sa destination constructible, comme il l'était dans le PLU d'avant 2012. Ces parcelles sont entourées de constructions, et aménagées et clôturées. Elles sont également desservies par les équipements minimums à l'exception de l'assainissement qui est autonome. Elles sont également éloignées de plus de 100m du siège d'exploitation le plus proche.	Le demandeur est une personne qui a quitté le département pour des raisons professionnelles. Il souhaite, dans un très court terme, revenir à Verrie pour y vivre et faire construire sur ces parcelles qu'il avait soigneusement conservées. Le commissaire enquêteur lui rappelle qu'au cours de la dernière décennie, le cadre législatif et règlementaire de l'urbanisme a beaucoup changé et s'est durci, ce qui explique l'inconstructibilité de ce hameau. Cette demande, comme beaucoup d'autres, est légitime mais une suite favorable nécessiterait de créer un STECAL Ah. La commission souhaite recueillir l'avis de la collectivité. Le sujet a fait l'objet d'un échange entre la commission et M. MARCHAND qu'il convient de consulter.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			Voir aussi obs 312 avec avocat.				
275	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*CORBINEAU Daniel* *54 rue des Noirettes* *49400 St Hilaire*	Je m'oppose catégoriquement à la future zone d'urbanisation à vocation d'activités de 14 hectares prévue aux Aubrières	La commission d'enquête note que ce projet de création d'une nouvelle zone économique rencontre une forte opposition des riverains. L'État et la MRAe ont par ailleurs demandé sa suppression compte tenu de son impact environnemental. Cette observation est traitée aux n° 201, 232, 246, 256, 257, 336, 339, 342, 343, et 346.	OAP ECO ENV		
277	SAUMUR	*BOULAY Leny* *10 rue de la Croix Verte* *49400 Saumur*	La parcelle AC124 appartenant à Mr BOULAY est concernée par la trame « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ». Il propose que cette protection soit étendue aux parcelles AC316, AC134, AC298 et éventuellement à l'AC347 qui sont contigües au zonage proposé. Il demande par ailleurs de ne pas mettre de	Les parcelles AC134, AC298, AC316 et AC347 n'ont pas été retenues dans le périmètre de la trame « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ». La commission demande au maître d'ouvrage si une extension peut se justifier en fonction de l'état des lieux du secteur. Elle n'est pas sans contrainte pour les propriétaires qui ne demandent rien.	RT URBA		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			zonage EBC sur des peupleraies plantées, des frênaies spontanées afin de faciliter leur défrichement dans l'hypothèse de reconversion de ces parcelles en prairies.				
278	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*RICARD-FAYET Edith*	La pétitionnaire indique que le projet de ZA aux Aubrières entraînerait : - la disparition d'une zone boisée alors que l'on cherche à la préserver - la densification de la circulation rue des Romans et rue des Landes de Terrefort. Le quartier de Terrefort subit déjà les nuisances sonores liées à l'aérodrome et à la proximité de la voie rapide. Le projet envisagé ne fera qu'aggraver les choses.	La commission d'enquête note que ce projet de création d'une nouvelle zone économique rencontre une forte opposition des riverains. L'État et la MRAe ont par ailleurs demandé sa suppression compte tenu de son impact environnemental. Cette observation est traitée aux n° 201, 232, 246, 256, 257, 336, 339, 342, 343, et 346.	OAP ENV ECO		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
279	SOUZAY-CHAMPIGNY	*MACHET Laurent* *3 chemin des Bournayes* *Souzay-Champigny*	Exploitant agricole/Viticole, exploite l'ensemble des parcelles ZA n°88, 89, 90, 92 à 97, 163 et 164, classées en zone agricole A, alors qu'elles sont en zone Ap au PLU actuellement en vigueur. Ce classement fait peser une menace sur les parcelles dont il n'est pas propriétaire (94, 95,96 et 97), car il permettra la réalisation du projet de parkings et de chais du Château de Parnay. Ce projet peut mettre en péril l'ensemble de l'exploitation de ce secteur. Il demande donc le reclassement en zone Ap pour garantir la vie de son exploitation. Un dossier est joint à cette demande.	Cette demande mérite d'être examinée avec attention car elle concerne la survie d'une exploitation viticole. Elle est à mettre en rapport avec l'observation n° 212 relative au projet d'extension du Château de Parnay. La suite donnée à cette demande mérite d'être précédée d'une consultation des instances agricoles et viticoles.	CZ		
284	SOUZAY-CHAMPIGNY	*CHOLLET Mélanie* *12, rue de la Bonne* *Souzay*	La requérante fait part des observations suivantes qui concernent plusieurs thématiques :	L'ensemble des observations formulées semble très pertinent. Une suite favorable ne pourrait qu'apporter une plus-value au dossier. Concernant la typologie	OAP ER STE-CAL RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			- Dans la liste annexée des essences locales, il y a 3 espèces invasives qui sont à supprimer (laurier palme, le buddleia = arbre à papillon, robinier-faux acacias) - Il faut supprimer le mot « local » dans le titre des essences - OAP de « la route de la Bonne » à Souzay, il convient de changer l'appellation « haie à conserver » par « mur à préserver et restaurer » - Apporter une précision dans l'OAP pour l'accès rue de la Bonne et être ainsi en compatibilité avec le zonage - Cette OAP ne présente pas une densité suffisante et mériterait une urbanisation type « maisons de bourg », pour éviter l'habitat	de l'habitat à l'intérieur de l'OAP rue de la Bonne, il conviendrait de rédiger des principes d'aménagement dans ce sens, en leur donnant peut-être une portée de recommandation plus que de prescription, pour éviter une situation de blocage. Pour les cavités souterraines, il convient de souligner que c'est l'abandon des caves qui fragilise leur stabilité. Cependant, il convient de rappeler l'existence du PPR Mouvement de terrain.			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			pavillonnaire incohérent avec la typologie cœur de bourg - Intégrer l'ER 10 dans l'OAP - Concernant les troglodytes et le zonage Ntr, la réglementation proposée est trop restrictive car n'autorisant que des habitations. Cette réglementation risque d'être défavorable à la conservation du patrimoine (un porteur de projet ayant peu de possibilité de valoriser ce patrimoine). Il est impératif de rétablir l'ensemble des destinations d'autant que plusieurs activités s'y exercent déjà (salle des fêtes, élevage canin…). A mettre également en relation avec le projet de « Loire à Vélo troglo ».				

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
285	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*CAUSERET M. et Mme*	ZA des Aubrières – Voir aussi obs n°246 Les déposants réitèrent leur opposition à la création de la ZA Aubrières sur le site d'un espace boisé. Le cadre de vie naturel dont ils bénéficient serait gravement impacté. Le renforcement du réseau routier (dont la rue des Romans) va entraîner une densification de la circulation.	La commission d'enquête note que ce projet de création d'une nouvelle zone économique rencontre une forte opposition des riverains. L'État et la MRAe ont par ailleurs demandé sa suppression compte tenu de son impact environnemental.	OAP ECO ENV		
293	VIVY	*ALTER Cités*	OAP « Avenue de la Poitevinière » 3 demandes : 1 Modification des prescriptions réglementaires sur l'ER n°4 : supprimer la prescription « Eléments de patrimoine protégé au titre de l'article 151-23 du Code l'Urbanisme » sur l'emprise de l'ER n°4 pour permettre la	1- L'ER « VIV ER04 » occupe au Sud-Ouest une partie extrêmement réduite de cette zone protégée. 2- La parcelle AA 217, au Nord de l'OAP, est pour une partie en UA et pour l'autre partie dans l'OAP en 1AU : elle pourrait être intégrée dans sa totalité à l'OAP par souci de cohérence. 3- La création d'un emplacement réservé sur les parcelles AA 72, 63 et 67 permet un meilleur raccordement à la rue de	ER OAP		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			réalisation de la liaison douce. 2 Modification du zonage et rectification du périmètre de l'OAP : afin de conserver un périmètre opérationnel cohérent, il apparaît nécessaire de conserver le zonage 1AU pour la parcelle AA 217 et l'intégrer dans l'OAP. 3 Création d'un ER pour le passage d'une voirie : pour permettre de se raccorder à la rue de Bassauges, il est opportun de créer un ER sur la parcelle AA 72 et sur une partie des parcelles AA63 et 67.	Bassauges, la parcelle 72 est déjà une voie privée. A rapprocher de l'observation 197 de M et Mme DUBLE, propriétaires des parcelles 72 (en copropriété) et 67, qui souhaitent notamment conserver un puits situé à l'extrémité de la parcelle 67. Ces demandes de modifications mineures de l'OAP ne remettent pas en cause son économie générale.			
294	FONTEVRAUD	*ALTER Cités* *48 Bd Foch* *49401 Angers Cedex 02*	La société Alter Cités, maitre d'ouvrage déléguée de la ZAC des Perdrielles fait part des observations suivantes destinées à garantir une cohérence entre la ZAC et l'OAP : - Rectification du périmètre de l'OAP de	La Société Alter Cités formule des remarques qui vont dans le sens d'une recherche de cohérence entre l'OAP et le projet de ZAC des Perdrielles**.** La commission est très favorable pour donner suite aux demandes d'Alter Cités et renvoie la collectivité aux commentaires	OAP RT CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			manière qu'il corresponde très exactement à celui de la ZAC, notamment en intégrant les parcelles ZB 219 et ZB 222. La délimitation de la zone 1AU est également à modifier dans ce sens. - Modifications concernant la formulation de certains d'objectifs d'aménagement définis dans l'OAP notamment : remplacer l'expression « *création d'un espace public en entrée de zone* » par « *création d'un espace public au sud-est de la zone* ». il conviendrait également de remplacer la formulation	qu'elle a fait sur l'ensemble des OAP.			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			concernant les mobilités par la suivante : « *projection d'une voirie principale à double sens jusqu'à la coulée verte centrale, puis création d'un réseau secondaire pour desservir le reste du secteur.* » - Modification de l'objectif de logements sur le secteur : remplacer la formule « *minimum de 50 logements* » par *« environ 50 logements* », en référence à la densité imposée par le SCOT - Correction d'erreur concernant les dispositions relatives au patrimoine archéologique.				
295	MONTSOREAU	*ALTER Cités 48 Bd Foch*	Règlement des zones A et N.	La commission demande que la CASLD examine ces demandes avec un objectif de souplesse	RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		49401 Angers Cedex 02	Alter Cités demande que le règlement écrit prenne en compte « les installations ou équipements d'intérêt collectif » et cite en exemple le projet de la Loire à Vélo Troglodyte. La deuxième remarque porte sur le zonage au lieu-dit Les Vignobles à Montsoreau, classé en Av. La rédaction actuelle trop restrictive du règlement empêcherait la réalisation sur ce secteur d'une piste cyclable Loire à Vélo Troglodyte en contrebas de la RD 947.	d'application et de pragmatisme par rapport aux réalités du terrain.			
297	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*ALTER Cités 48 Bd Foch 49101 Angers Cedex 02*	OAP / ZAC Vaulanglais-Noirettes Mandaté par la Ville de Saumur pour conduire la réalisation de la ZAC du secteur Vaulanglais-Noirettes Alter-Cités, dans le cadre le PLUi et de l'OAP Vaulanglais-Noirettes demande de	Les demandes de prises en compte par le PLUi concernent : - la superficie de la ZAC : 27 ha - la réalisation de l'échangeur de Romans actée par le Département et qui fait l'objet d'une demande de mise en comptabilité du PLU de Saumur. - le règlement écrit et le plan de zonage pour tenir compte de la	OAP URBA CZ RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			prendre en compte plusieurs points afin d'éviter des difficultés ultérieures au cours des études. Cette OAP / ZAC répartie sur les communes déléguées de Bagneux et de St Hilaire – St Florent se trouvera de part et d'autre de la RD 347 et pourra accueillir 540 à 560 logements. Elle est classée en 1AU (habitat) et en 1AUy (activités)	demande de dérogation par rapport à l'application de la loi Barnier sur la commune associée de Bagneux (réduction de 75 à 50 m) le long de la RD 347. - la modification de zonage de la parcelle 287 DP n°173 de UB en 1AU. Par rapport aux éléments dont elle dispose et au vu des pièces remises, la commission serait favorable à donner suite aux requêtes de l'opérateur. Voir aussi les observations n° 330 et 200 ainsi que les commentaires de la commission relative aux OAP.			
298	VILLEBERNIER	*GIBOUIN Jean-Paul* *« La Cousinière »* *78 Grande Rue* *49400 VILLEBERNIER*	Bâti remarquable « VIL03 » Parcelle AT 1842, en zone A Logis du XVème siècle restauré, labellisé « Fondation du Patrimoine ». Serres cathédrales de 5 mètres de hauteur installées à une distance de 5 à 10 mètres de la limite de propriété et à 15	Pour la zone A, le Règlement prévoit un recul d'implantation de 4 fois la hauteur du bâtiment agricole avec un minimum de 20 mètres de la limite foncière et la réalisation d'un traitement paysager. Dans ce cas particulier, le recul de 20 mètres n'est pas respecté. Quelles dispositions pourraient être ajoutées au Règlement pour un respect de ces distances par des bâtiments agricoles déjà en	RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			mètres du pignon de la maison. Effet visuel catastrophique et pulvérisations par hélicoptère. Souhaite vivement que de nouvelles règles d'implantation soient définies. Quels effets sur les serres déjà implantées ?	place, ainsi que pour des éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti remarquable) ?			
300	ST-MACAIRE-DU-BOIS	*GRIVAULT Lydie, 1 Les Haies, L'Humeau de Bray à St Macaire*	Mme Grivault demande que les 2 parcelles qu'elle a en indivision avec 1 frère et 2 sœurs, G 528 et G 317 sises rue du Patis Minaud à Chambernou restent constructibles pour qu'elle puisse les vendre en un seul lot : sur la parcelle G 528 il y a des restes de bâtiments d'habitation et la G 317 est enherbée. Mme Grivault a mis en vente ces 2 parcelles dans une agence immobilière de	Derrière cette observation, il existe une situation très conflictuelle non seulement dans la famille mais aussi avec la municipalité. Dans le projet PLUi, les élus ont défini la PAU en s'appuyant sur les espaces bâtis dès qu'ils avaient une forme agglomérée avec au moins 15 constructions et sans coupure d'urbanisation de plus de 70m. Les parcelles concernées ne se situent pas dans la partie densifiable du hameau de Chambernou et ont perdu leur caractère de constructibilité. Elles sont en zone Agricole et il en est de même pour toutes les	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			Doué-la-Fontaine.Un changement de destination a été proposé a été proposé pour les restes du bâti existant sur la parcelle G 528	constructions autour. Cependant la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire permet de faire évoluer le bâti existant : le changement de destination vers du logement et des activités autres qu'agricoles rend la parcelle G 528 constructible. Elle peut donc être vendue avec possibilité de construction. Par contre la parcelle G527 ne peut que rester en zone agricole comme les autres parcelles de Mme Grivault.			
308	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc, service Urbanisme Montreuil-Bellay* *WEB*	Parcelles ZP 107, 108 et 44 secteur Les Varannes : demande de reclassement de ces parcelles en zone A et extraction de la zone « Éléments de patrimoine protégé au titre de art. L151-23 du CU	La demande exprimée par Mr Bonnin revient à régulariser une situation de fait, c'est-à-dire la construction d'un élevage dans une zone protégée dans le but de prévoir une extension. La commission est opposée à ce type de pratique en dehors de tout cadre légal et considère cette demande irrecevable. L'avis des instances agricoles est également à solliciter.	CZ ENV RT		
310	SAUMUR/ST HILAIRE-ST FLORENT	*DUPERRAY Joël 35 rue du Grand Terrefort Bagneux*	Le pétitionnaire indique que le projet de ZA aux Aubrières entraînerait :	La commission d'enquête note que ce projet de création d'une nouvelle zone économique rencontre une forte opposition des riverains. L'État et la MRAe	OAP ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			- la disparition d'une zone boisée alors que l'on cherche à la préserver - la densification de la circulation rue des Romans et rue des Landes de Terrefort. Le quartier de Terrefort subit déjà les nuisances sonores liées à l'aérodrome et à la proximité de la voie rapide. Le projet envisagé ne fera qu'aggraver les choses.	ont par ailleurs demandé sa suppression compte tenu de son impact environnemental. Cette déposition en rejoint d'autres, concernant la ZA Les Aubrières sur laquelle la commission s'est déjà exprimée. Voir obs 201, 256, 257, 275, 285, 336, 339, 342, 343, et 346.			
311	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc, service Urbanisme Montreuil-Bellay* *WEB*	Parcelle YT 116 située en secteur Méron, La Pièce du Cohus : demande de reclassement de cette parcelle en zone A et extraction de la zone « Éléments de patrimoine protégé au titre de art. L151-23 du CU	La demande exprimée par Mr Bonnin revient à régulariser une situation de fait, c'est-à-dire la construction d'une maison et d'une exploitation dans une zone protégée dans le but de prévoir une extension. La commission est opposée à ce type de pratique en dehors de tout cadre légal et considère cette demande irrecevable. L'avis des instances agricoles est également à solliciter.	CZ ENV RT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
314	BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX/BRÉZÉ	*GARLAND Richard, Bellevue à Brézé*	Mr Garland habite sur le lieu-dit Bellevue dans une maison répertoriée au PLUi comme élément ponctuel bâti protégé : un site où il est quasiment le seul habitant avec sa famille, en terre agricole entouré comme une ile par des zones naturelles dont la Coulée de Pissot où se dessine le canal de la Dive. En face de sa maison à 250m environ, se trouve le lieu-dit de Belle Chasse où il est prévu une carrière sur un zonage déjà inscrit en Nc au PLUi	Mr Garland est venu s'informer sur le sujet et exprimer son mécontentement de ne pas avoir été prévenu de ce projet : il s'agit d'une carrière de sables et le projet était à l'étude depuis plusieurs mois. Mr Garland n'est pas convaincu de la minimisation du sujet faite par Mr le Maire, présent à ce moment de la permanence.	DRO G ENV RT ECO		
316	BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX/BRÉZÉ	*DEROUARD Régis DEROUARD Pascal, La Pageoterie à Brézé*	Parcelle 520 en secteur AB en secteur Av au PLUi. Ils demandent son déclassement pour la rendre constructible. Parcelles 142 et 141 : elles constituent un Clos, fermé en Av : ne pourrait-il pas y avoir une solution pour	La parcelle 520 en Av au PLUi constitue une dent creuse en milieu UB. Elle pourrait intégrer le zonage UB environnant. Pour la rendre constructible, il faudrait lui trouver un accès : à travers le clos qui appartient aux frères Gautier ? en modifiant le statut de chemin protégé ?	DRO G CZ URB		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			trouver, grâce à ce clos, l'aménagement d'une allée qui rejoindrait le chemin protégé prévu entre les parcelles 542 et 126 ?				
317	MONTREUIL-BELLAY	*BONNIN Marc, service Urbanisme Montreuil-Bellay* *WEB*	Parcelle H 39 située dans le bourg de Méron : demande de déclassement de UB en UA	Tout le bourg de Méron est construit en zone UB et UE. Il est prévu une OAP en 1AU. La demande de Mr Bonnin est surprenante par rapport à l'homogénéité du bourg. En l'absence d'argumentaire, la commission considère cette demande irrecevable mais sollicite l'avis de la collectivité sur ce changement de zonage.	CZ		
320	CASLD	*Mme La Présidente de la Région Pays de la Loire*	Avis de la Région Pays de Loire sur le projet de PLUi, cf chapitre 5 du rapport : avis des PPA.	Les observations formulées par la Région ont fait l'objet de réponses dans le mémoire de la CASLD. La commission a pris note des observations de la Région et des réponses apportées par le mémoire en réponse de la collectivité. Ces éléments seront pris en compte dans les conclusions et l'avis final de la commission. Cependant elle ne dispose ni du temps ni de l'expertise nécessaire	URBA TOU PAT ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				pour effectuer une analyse approfondie.			
321	MONTREUIL-BELLAY	*LEFEBVRE Victoria* *AXE SAS*	Dans le cadre de l'enquête publique liée à la réalisation du PLUi de la communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, veuillez trouver ci-joint une note d'analyse sur le projet de PLUi relative à la prise en compte de la carrière au lieu-dit "Les Petits Coteaux de Saint Eloi" exploitée par la société Anjou Travaux Publics à Montreuil-Bellay. Cette note a été réalisée par nos soins (bureau d'études AXE - membre du groupe SOCOTEC) pour le compte de l'exploitant de la carrière. Elle complète les observations formulées par M. Le Neillon, le vendredi 13/12 lors de	Voir réponse apportée par la commission, sur le même sujet, à l'observation 262.	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			votre permanence à la Mairie de Vaudelnay.				
322	VAULDENAY	*LEFEBVRE Victoria* *AXE SAS*	Dans le cadre de l'enquête publique liée à la réalisation du PLUi de la communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, veuillez trouver ci-joint une note d'analyse sur le projet de PLUi relative à la prise en compte du projet d'ouverture de carrière par la société Anjou Travaux Publics au lieu-dit "Bois des Garennes", à Vaudelnay. Cette note a été réalisée par nos soins (bureau d'études AXE - membre du groupe SOCOTEC) pour le compte de l'exploitant de la carrière. Elle complète les observations formulées par M. Le Neillon, le vendredi 13/12 lors de	Voir réponse apportée par la commission, sur le même sujet, à l'observation 263.	RT ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			votre permanence à la Mairie de Vaudelnay.				
323	MONTSOREAU	*PERSIN Gérard Maire*	M. Le Maire demande que le STECAL Ne soit découpé en 3 zones distinctes : 1) Zone réservée au camping de l'Isle Verte : Nt1 2) Zone réservée aux chais du Domaine de La Perruche : A 3) Zone réservée au garage Renault : Ny. Le Maire demande par ailleurs que l'écriture du règlement des zones A et N soit aussi compatible à des installations nécessaires à des équipements collectifs.	La commission considère que les propositions faites sont cohérentes et conformes à la réalité, toutefois, elle attire l'attention sur la nécessité de respecter les dispositions du PPRI, l'ensemble étant situé en grande partie en zone REPN.	CZ RT		
325	PARNAY	*MOIRIN Elie* *8 rue Vallrun* *49730 Parnay*	Parcelles AI444 et AI445. Mr MOIRIN demande que les deux parcelles susvisées soient incluses en zonage 1 AU qu'elles bordent. Elles sont protégées des inondations grâce aux	Les parcelles de Mr MOIRIN se situent en limite de la PAU du bourg de Champigny. La demande mérite toute attention, néanmoins elle ne peut être satisfaite en totalité. La commission propose que seule la partie haute de la parcelle AI 444 (~ 1000 m²) puisse être	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			bassins de rétention réalisés. Elles sont particulièrement bien exposées pour accueillir des constructions. Il précise que la partie haute de la parcelle AI445 est situé en zone d'appellation protégée.	reclassée dans la zone U contigüe sous réserve de la présence de tous les équipements. Doublon en 373.			
326	SAUMUR/ST LAMBERT DES LEVEES	*MICHELET Christophe*	M. MICHELET demande que ses parcelles 293AH 246 et 247 soient dissociées.	La rédaction de l'observation n'est pas suffisamment explicite pour comprendre les motivations de la demande. Ces deux parcelles sont incluses dans l'OAP de la rue de L'Oreau. La commission observe une incohérence de délimitation de l'OAP entre le plan de zonage et le document des OAP.	OAP		
328	VILLEBERNIER	*Cabinet d'avocats Benoit et associés* *62, avenue de Grammont* *37000 TOURS* *Conseil de M. JAMET* *1 Lieudit La Maillée*	Parcelle ZO 70 Hameau de « l'Echeneau » VARENNES-SUR-LOIRE En zone A A la périphérie du hameau	A rapprocher des demandes concernant des demandes pour des parcelles bâties du Hameau de l'Echeneau. Ce hameau doit-il être classé en « Ah » ? La parcelle dont M. JAMET est propriétaire, bien que non bâtie, serait-elle alors incluse dans ce secteur « Ah » ?	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		37140 CHOUZE-SUR-LOIRE					
330	SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	*REGNIER Louis-Marie*	M. Regnier, suite à sa précédente observation (n°200) formulée à la permanence du 6 décembre à Bagneux, a souhaité compléter son argumentation en joignant une note générale sur l'urbanisme et les conditions de mobilité. Il insiste sur les points suivants : - Pourquoi construire encore 450 logements sur 6 ans alors qu'il y a plus de 5000 logts vacants ? - Une répartition déséquilibrée de l'habitat et de la densité sur la ZAC de Vaulanglais-Noirettes - Des réflexions pour améliorer la mobilité des habitants - Des interrogations sur les conditions de	Voir le commentaire de la commission à l'observation n° 200 au registre dématérialisé. La commission souhaite connaitre les raisons qui ont conduit à ce choix d'aménagement de la ZAC et considère les problématiques posées par M. Régnier comme pertinentes. Elle demande à la collectivité d'apporter un éclairage de la commission avant de formuler un avis définitif.	URBA ENV OAP		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			préservation de l'environnement				
331	VARRAINS	*HAY Sylvain, 59bis rue du Bourg Neuf à VARRAINS - 49400*	OAP rue du Bourg Neuf (VAR-B). Mr Hay est venu pour signaliser plusieurs erreurs dans le schéma page 37 du Tome 1 OAP : * la surface est inférieure à 4 ha : à corriger * le minimum de logements est également à corriger pour les 2 phases * la limite entre les 2 phases A et B doit être fluctuante en fonction des projets d'aménagement pas encore complétement définis, * l'espace public doit pouvoir bouger également sur le plan. Mr Hay a le souci de ne pas figer les limites.	La commission considère que ces recommandations sont à prendre en considération et à intégrer comme rectificatif, au volume 1/3 du dossier de présentation du PLUi.	DRO G OAP		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
333	SAUMUR /DAMPIERRE-SUR-LOIRE	*DROUINEAU Nadia, 468 route de Montsoreau à Dampierre*	Parcelles : - 211, 212, 216, 217, 224 : le Clos Marchau - 179 sur Les Grands Champs Fous - 237 Entre les 2 Voyes - 324 Entre 2 Voyes - 266 les Fevettes - 260,259,350,256 : le Vaudenzay Mme Derouineau est venue s'informer sur les ER 26 à 35 représentés au PLUi.	L'inquiétude est grande devant ces ER qui sont d'ailleurs prévus depuis un certain temps : on parle d'élargissement de la route. Les vignobles qui y sont attachés sont une partie importante de l'exploitation de Mme Derouineau. En particulier l'ER 33 traverse une parcelle de vigne de part en part. L'information sur ces ER est nécessaire auprès des riverains viticulteurs exploitants.	ER ECO ENV		
334	BROSSAY	*PLAT Patrick Bois de la Cure à Brossay*	Parcelles 308 à 321 section A, au Bois de la Cure, en zonage N au PLUi. Propriétaire et ayant un projet d'aménagement de chambres d'hôtes sur un vieux bâtiment existant, Mr Plat a reçu un avis négatif à sa demande de Permis de construire pour le remplacer par un équipement neuf parce que sa propriété est classée en zone N au PLUi. Il demande	Dans le cadre de la politique touristique du Saumurois, la commission considère avec intérêt la demande du pétitionnaire et souhaite que la collectivité définisse les conditions réglementaires qui faciliteront la réalisation de son projet : un STECAL Nt est-il envisageable ? La commission note la persévérance de Mr Plat et encourage ses efforts pour la reconnaissance d'un projet relativement abouti et qui serait de nature à valoriser un secteur très démuni dans ce domaine.	TOU CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			maintenant un changement de destination concernant le bâtiment qu'il destine à ce projet hôtelier de chambres d'hôtes. Il persiste dans sa démarche, car c'est un projet qui répond selon lui, aux besoins du Saumurois dans le domaine du tourisme.				
335	CIZAY-LA-MADELEINE	*GRANDHOMME Isabelle, 8 rue du Bois Saulnier à Cizay*	Parcelles 203 et 204 en secteur ZK. Mme Grandhomme est venue s'informer de l'environnement des parcelles suscitées et où se trouve son habitation désormais entièrement en zone UB au PLUi alors qu'elle ne l'était qu'à moitié dans la carte communale. Elle a un très beau point de vue qu'elle espère conserver le plus longtemps possible. L'Église de Cizay-la-Madeleine est protégée	La présence du ruisseau laisse-t-elle à penser qu'il y ait des zones humides ? l'assainissement autonome en place dans le quartier du Bois Saulnier sera-t-il remis en cause avec l'OAP ? Le périmètre de protection autour de l'Église sera-t-il pris en compte dans les constructions de l'OAP ? Autant de questions auxquelles la commission souhaite que des réponses soient apportées.	DRO G ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			et bénéficie d'un périmètre de protection. Elle ne retrouve pas sur le plan de zonage le petit ruisseau qui traverse son jardin : pourtant la faune et la flore sur place en témoignent (batraciens, aigrettes, orchidées sauvages ...). Elle s'informe également sur les conséquences de l'OAP prévue près de chez elle (CIZ-1) par rapport à l'assainissement.				
337	SAUMUR VILLE	*GOULET Jackie Maire de Saumur*	En complément des évolutions inscrites à la délibération n° 2019/89 du Conseil Municipal du 23/09/2019 la ville de Saumur demande : -1) l'ajout d'un ER sur une partie de la parcelle 016 DZ 216, sise rue de l'étang à Bagneux, identifiée en espace vert collectif	L'ensemble des points décrits ci-contre ont été examinés le 16 décembre 2019 en Mairie de Saumur lors d'échanges entre le Président de la commission, les responsables de la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine accompagnés par des représentants de l'opérateur Alter publique (pour la ZAC de Vaulanglais-Noirettes). La commission serait favorable à leurs prises en compte dans le cadre du PLUi et demande à la	OAP, CZ, ER, RT, STECAL, PAT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			-2) la modification de l'OAP SAU-AA, rue Robert Amy : - repositionnement de la voie à créer en partie centrale - extension du périmètre en intégrant le jardin de la parcelle B0 90, le fond de la parcelle BO 246 et une partie des garages de la parcelle BO 245 - évolution du nombre de logements de 8 à 10 -3) création d'un accès supplémentaire depuis la rue des Prés. -4) élargissement de l'élément du patrimoine à préserver sur la parcelle 016 D5 79, rue des Romans à Bagneux. -5) élargissement du STECAL Ny, avenue de l'ENE en intégrant la parcelle ZA 135 -6) réécriture de l'article 3.2.1 relatif aux	CASLD de les examiner dans cette perspective.			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			emprises au sol en zone A, page 128. -7) modification du zonage UB en 1AU sur une partie des parcelles 287 DP 173 et 62. -8) ZAC de Vaulanglais-Noirettes : identifier l'échangeur des Romans et les principes de connexion, prendre en compte la demande de dérogation à la loi Barnier le long de la RD 347.				
338	TURQUANT	*DAMAS Evelyne 1 bis rue des Guinguenays 37500 Chinon*	Parcelles 358A0057, 358A0187, 358A1619, 358A0640, 358A0719, 358A720, 358A le bourg. Madame DAMAS demande que : - Les parcelles A0057 et A0187 classées en N soient classée en A pour la production de rhizomes et de fleurs destinés à l'élaboration d'extraits pour des parfums.	Les parcelles A0057 et A0187 sont situées en plein cœur d'une zone naturelle (N) en bordure de Loire. La demande de changement de classement en zone A n'est pas pertinent. Concernant la parcelle A722 son classement en zone N se justifie, un classement en zone UA n'est pas pertinent compte tenu de la configuration des lieux. La parcelle A640 est à l'état de jardin en cœur de Bourg. Elle est détachée de la propriété de Mr et Mme DAMAS (parcelle A719) qui y a son jardin d'agrément (A720).	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			- Les parcelles A0640, A0719, A720, A722 situées en centre bourg soient classées en terrains constructibles.	Une route sépare ces deux ensembles qui ne sont pas au même niveau altimétrique. Stricto sensu la parcelle A640 pourrait accueillir une ou deux constructions, opération qui reviendrait à densifier le cœur de Bourg, ce qui n'est pas sans doute souhaitable. Dans la mesure où elle est conservée comme « îlot de verdure » au PLUi sans possibilité de construction par les propriétaires il ne serait pas illogique que la collectivité en devienne propriétaire. La commission qui ne remet pas en cause le classement proposé demande l'avis du maître d'ouvrage sur ce point. Voir obs 207.			
339	SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	*LEUCHE Sabine Mme* *15, Rue des Noirettes* *49400 St-Hilaire*	ZA des Aubrières Madame Leuche est opposée à la création d'une nouvelle zone d'activités aux Aubrières. Elle entrainerait la destruction d'une zone boisée riche en biodiversité et une	La commission partage cet avis et s'est déjà exprimée précédemment sur ce projet. L'Etat a demandé sa suppression du PLUi et la CASLD propose de le classer en 2AUy pour le moment. Voir obs 201, 246, 256, 257, 275, 336, 342, 343, et 346.	OAP ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			augmentation du trafic routier dans le secteur. L'impact serait important sur la qualité de vie des riverains de la zone.				
340	SOUZAY-CHAMPIGNY	*BACHET Christophe et Graziella*	En complément de leur déposition du 13 décembre à la permanence de Souzay-Champigny, les pétitionnaires reconnaissent l'intérêt de l'OAP de Champigny, qui concerne la parcelle 641 dont ils sont propriétaires, mais demandent que les conditions de réalisation de l'opération d'urbanisation qu'elle prévoit soit moins exigeantes et que le seuil minimum de logements soit abaissé de 5 à 4. Pour appuyer leur demande, ils joignent un plan de composition.	Cette demande semble tout à fait légitime et réaliste. Imposer une trop forte densité dans le village de Champigny risque d'être contreproductif et de dissuader d'éventuels investisseurs. Voir obs 282	OAP		
342	SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	*AUBIN Michel Mr et Mme 14, chemin des Aubrières*	ZA des Aubrières Les déposants soulignent le manque de connaissances	La commission d'enquête comprend ces inquiétudes fondées sur une analyse de nombreux facteurs	OAP ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
		49400 SAUMUR	scientifiques des élus pour envisager une implantation de ce type dans le secteur des Aubrières. Le sol argileux à infiltration lente possède de très nombreux avantages pour la biodiversité et l'écosystème. Une zone bétonnée et goudronnée serait néfaste à l'évacuation de l'eau et il faut prendre en considération toutes les catastrophes naturelles qui se déroulent actuellement. Le renforcement de la rue des Romans engendrerait des nuisances sonores pour les riverains qui ont construit dans une zone calme. Avant de la créer il faut : -réaliser un inventaire des bâtiments non utilisés qui pourraient	caractéristiques de la zone d'implantation envisagée. Elles rejoignent de nombreuses autres exprimées autour des mêmes problèmes par rapport à l'environnement et le cadre de vie. Voir obs 201, 246, 256, 257, 275, 285, 336, 339, 343, et 346.			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			accueillir des entreprises. -répertorier la faune et la flore. -rechercher d'autres communes d'accueil.				
343	SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	*Association des Riverains de Terrefort* *137, rue des landes de Terrefort* *49400 St Hilaire*	ZA des Aubrières Au nom de l'association des Riverains de Terrefort Madame Dubois regrette l'absence d'informations en amont sur ce projet qui occupera une emprise de 14 ha dont une grande partie au sein d'un ZNIEFF. En 2006 déjà la PLU prévoyait la création d'une zone d'activités de 10 ha dans le même secteur ; elle fut abandonnée au profit d'une zone naturelle protégée. Elle souligne que les services de l'État (DDT, MRAe) sont opposés à ce projet compte tenu de son impact sur l'environnement. Il	La création de cette zone aurait un impact important pour les riverains et leur environnement. Elle n'obtient pas l'adhésion de la population du secteur. Les PPA se sont positionnés pour sa suppression. La CASLD propose de la classer en **2AUy** pour le moment. Voir obs 201, 246, 256, 257, 275, 336, 339, 342 et 346.	OAP ECO ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			engendrerait des nuisances pour les riverains liés à l'augmentation du trafic routier notamment. Compte-tenu de tous ces éléments, elle demande l'abandon du projet et le maintien de la zone en N des parcelles 287 DM et 287 DL.				
344	EPIEDS	*CABINET DU MAIRE, 2 rue de la Touche EPIEDS-49260*	Mme Le Maire d'Epieds interroge sur la définition de la PAU et de son application. Il n'existe pas selon nos sources de définition juridique ni de critères nationaux de la partie actuellement urbanisée (PAU). Tout dépend des circonstances locales. L'autorité locale apprécie si le terrain est situé dans une PAU en fonction du nombre de constructions existantes dans la zone considérée (5 maisons	La commission a bien pris note de la question de Madame le Maire d'Epieds, mais considère que, dans le cadre d'une démarche d'élaboration d'un PLUi dans laquelle la commune d'Epieds est engagée et pour laquelle cette enquête publique a été prescrite, elle n'est plus d'actualité. En effet, elle fait référence à la notion de PAU (parties actuellement urbanisées) qui est une notion applicable uniquement en l'absence de document d'urbanisme opposable au tiers (RNU), tel que le définit l'article L111-3 du code	URBA		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			groupées) ou 7 maisons situées dans un hameau composé de plusieurs constructions à usage d'habitation et desservies par des équipements publics. En conclusion, la collectivité souhaite connaitre l'avis de la commission d'enquête et invite ses membres à lire la question et sa réponse (Mr LENOIR n° 21084 publiée au journal officiel le 24 novembre 2011) qui informe en autres, "qu'il arrive que les projets soient rejetés pour mitage alors qu'il existe plusieurs habitations à proximité et que sur d'autres territoires, les services instructeurs vont se montrer plus souples". Il en ressort que bien des parcelles constructibles ne le sont plus selon le COPIL	de l'urbanisme (anciennement L111-1-2). Dans la démarche qui fait l'objet de la présente enquête, les auteurs du PLUi ont le devoir de répondre aux obligations des législations récentes (Loi ENE, Loi ALUR, Loi ELAN) et notamment de l'article L151-4 par lequel l'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Ces obligations sont de trois niveaux : - analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années - Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis - Exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces. Cette approche passe par l'analyse de l'enveloppe urbaine dont la méthodologie reste à l'appréciation des territoires mais qui ne doit pas être confondue avec la notion de P.A.U.			

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			qui ne prend pas en considération les points cités plus haut.	La lutte contre le mitage auquel l'article L111-1-2 tentait de répondre, date de loi de décentralisation de l'urbanisme du 7 janvier 1983 ; Les notions de « densification et de renouvellement urbain » sont, depuis, devenues les priorités de cette dernière décennie.			
345	BROSSAY	*PLAT Patrick Bois de la Cure à Brossay* *WEB*	Mr Plat adresse par mail un argumentaire destiné à défendre son projet : pour cela, il explicite la demande de changement de destination et veut montrer que son projet est bon pour l'endroit et bon pour la collectivité (développement d'une activité touristique). Cet argumentaire est complémentaire de l'observation n°334 déposée en mairie de Brossay.	Dans le cadre de la politique touristique du Saumurois, la commission considère avec intérêt la demande du pétitionnaire et souhaite que la collectivité définisse les conditions réglementaires qui faciliteront la réalisation de son projet : un STECAL Nt est-il envisageable ? La commission note la persévérance de Mr Plat et encourage ses efforts pour la reconnaissance d'un projet relativement abouti et qui serait de nature à valoriser un secteur très démuni dans ce domaine.	CZ ECO CD STEC AL		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
346	SAUMUR/ST-HILAIRE-ST-FLORENT	*DURAND M. et Mme* *136, rue des Romans* *49400 BAGNEUX SAUMUR*	ZA des Aubrières Les déposants sont fortement opposés à la création d'une zone d'activités en secteur forestier. Elle n'apportera que des nuisances d'autant plus qu'il est prévu de créer une ZAC (Vaulanglais-Noirettes) à proximité. Cette dernière peine à se concrétiser pour des problèmes de voirie. Ils déplorent également l'absence d'information sur le projet en amont.	Ces commentaires rejoignent ceux de beaucoup d'autres opposants au projet. La commission s'est déjà longuement exprimée sur ce sujet (voir obs n° 342) et incite la collectivité à trouver des solutions alternatives. Voir obs 201, 246, 256, 257, 275, 336, 339, 342 et 343.	OAP ECO ENV		
348	CIZAY-LA-MADELEINE	*COCHET Stéphane (SCI/GFA/GF de CHOZÉ)* *120, rue Salvador Allende* *92000-NANTERRE* *WEB*	Parcelles du domaine de CHOZÉ : 1,2,3,4,14,12,13,14,15, 16,17,18 en section F 122 et 47 en section ZM. L'ensemble de ce domaine a été acheté en 1938. Il est constitué de 3 sociétés civiles : le GFA de CHOZÉ, le GF des Bois de CHOZÉ et la SCI DE CHOZÉ. Tous les sites sont classés en zones A ou N : ce sont	L'observation n°104 au registre, déposée par Mr Cochet en mairie de Cizay-La-Madeleine, rend compte des mêmes sollicitations que celles écrites par son neveu dans cette nouvelle observation n°348. La commission ne peut que réitérer la réponse qu'elle a déjà donnée : si des évolutions doivent intervenir (STECAL, CD...) elles ne pourraient s'appuyer que sur des projets aboutis.	CD CZ STEC AL		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			des zonages contraignants pour y développer des projets. Mr Stéphane Cochet, gérant de la SCI de Chozé demande : - une évolution du cadre juridique sur la totalité du patrimoine dans l'objectif d'y développer des activités assurant des retombées financières pour investir dans la partie immobilière de ce patrimoine - un changement de destination d'un corps de bâtiment agricole				
349	ENSEMBLE DU TERRITOIRE	*Association « La Sauvegarde de l'Anjou »* *14 rue Lionnaise* *49100 ANGERS*	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 PLUi, les incohérences internes du document, les incompatibilités	La commission sollicite les commentaires et avis de la Collectivité sur l'ensemble des points détaillés dans leur déposition (4 pages), avant de prendre position.	ENV PAT PPRI		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			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, le non-respect des servitudes d'utilité publique sont inacceptables.				
350	DISTRE	*DERIES Arnaud* *1, place Mesnet Munet* *Distré*	M. Deries, en complément de la déposition qu'il a formulée à la permanence de la mairie de Bagneux, le 26 novembre (observation n°64), adresse à la commission d'enquête un document de 11 pages développant des arguments sur les points suivants : – les conditions de création de la ZAP de Distré – les conséquences de l'engagement de la commune de Distré sur le PLUi et	La commission prend connaissance des documents envoyés par internet. Elle confirme le commentaire qu'elle a formulé à l'observation n° 64 du registre dématérialisé et souhaite que la collectivité puisse lui apporter des éléments de compréhension des interrogations posées par M. Deries.	CZ OAP ENV PAT		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			l'OAP « Sous la bosse » – les modalités d'information du public et de concertation – quelques observations complémentaires relatives au zonage du PLUi et à la légende Des documents cartographiques sont également annexés ;				
355	EPIEDS	*CABINET DU MAIRE, 2 rue de la Touche EPIEDS-49260* *WEB*	Mme le Maire rend compte d'une situation complexe concernant un avis favorable avec réserves donné par l'agglo de Saumur au projet de la société de chasse d'Epieds (construction d'un relais de chasse hors PAU en zone Nl pour lieu de rendez-vous et de dépeçage d'animaux). Le permis de construire afférant à ce projet vient d'être	Au niveau du PLUi sur la commune d'Epieds, actuellement assujettie à l'application du RNU, la commission relève que la CASLD a défini les conditions réglementaires d'existence d'un relais de chasse : création d'un STECAL (Nl) desservi par l'ensemble des réseaux et équipements (eau, électricité, assainissement, déchets…). La commission note que sur le plan de zonage, ce STECAL n'est pas clairement identifié à la parcelle. La réalisation de tout ouvrage futur est conditionnée à	STEC AL RT ENV		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			refusé par la DDT mais le projet n'en est plus un car il a été achevé sans avoir fait l'objet d'une autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation. Mme le Maire souhaite avoir l'avis de la commission sur la suite à donner pour régularisation.	l'obtention d'un permis de construire instruit selon ces règles. Après approbation du PLUi, ces dispositions seront applicables et toute situation ou activité qui les enfreindraient seraient passibles de sanctions prévues par la loi dont la mise en œuvre incombe aux institutions dépositaires de l'autorité de l'état (maire, gendarmerie, justice). En ce qui concerne la situation actuelle (constructions sauvages) dont la commission a pu avoir connaissance, elle s'inscrit en dehors de tout cadre légal dont le respect relève des prérogatives du maire en matière de police. La commission demande à la collectivité de confirmer cette analyse.			
359	SAUMUR	*FOUCHER Alban 71, route de Champigny Saumur*	Je souhaite la requalification du terrain BD 206 sur la commune de Saumur qui est classé en zone Ueh en zone UB pour des raisons de possibilité de	Si la parcelle BD206, classée dans le périmètre Ueh de l'hôpital de Saumur, constitue une réserve foncière pour les développements futurs, il demeure hautement improbable	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			construction de logement professionnel éventuel, par rapport à la situation de mon entreprise au 71 route de Champigny à Saumur (BD 97 à BD 100), mais aussi de mon dépôt de matériel situé au 2 rue Dovalle (AY 111) en sachant que ces 2 bâtiments se situent à moins de 300 mètres du terrain en question.	que cette demande puisse être satisfaite. La commission demande à la collectivité son analyse de la situation.			
361	VARRAINS	*LEGRAND Clotilde* *11, rue de Rogelins* *Varrains*	Propriétaire des parcelles AD n° 218, 221 et 222, demande un changement de zonage des 3 parcelles situées dans l'OAP ZAC des Tilleuls et leur rattachement à la zone UB	Ces trois parcelles sont classées en zone 1AU et selon les principes d'aménagement d'une OAP, en règle générale, toute construction n'est possible que dans le cadre d'une opération d'ensemble dont le seuil de logements est indiqué dans l'OAP. Or, les principes d'aménagement de l'OAP des Tilleuls ne donnent aucune indication à cet égard. La ZAC est-elle plus précise ? celle-ci n'est pas annexée au PLUi ; La commission souhaite un éclairage de la collectivité sur ce point avant de formuler un avis ; mais en toute logique, si la demande	OAP CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
				recevait une suite favorable, elle remettrait en cause l'objectif pour lequel cette OAP a été instituée : la densification du tissu urbain de Varrains.			
362	LE PUY - NOTRE-DAME	*AVIGNON Thomas, 3 rue du Champ de Foire, 49700-Doué*	Parcelles 504,505 et 506 aux Caves Ragots sur le Puy Notre-Dame (environ 3300 m2). Elles sont classées en Av au PLUi. Mr Avignon demande qu'elles soient déclassées en zone A	Mr Avignon a déjà déposé sur le Puy Notre Dame (obs n° 118). Il a planté des chênes truffiers sur ces parcelles. La demande de classement en A de ses parcelles semble cohérente, à la commission, par rapport aux parcelles environnantes qui sont en A et à son projet de vie professionnelle.	CZ		
363	SAUMUR/DAMPIERRE-SUR-LOIRE	*ESNAULT David, 4, ruelle des Treilles à Dampierre/s Loire*	Dans le quartier de la rue Morin, parcelles 291 et 217 (en cours d'acquisition), toutes deux en Av au PLUi. Mr Esnault demande que ces deux parcelles soient déclassées en zone A pour permettre la réalisation de chais, des véritables caveaux dans le milieu viticole. Par ailleurs, il signale que l'opération d'habitat prévue sur la	La demande de Mr Esnault s'explique par les besoins de développer de façon appropriée (stockage, accueil des clients...) la commercialisation des productions viticoles. Doublon avec obs 375	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			parcelle 52 rue Morin se trouve sur des caves.				
365	SAUMUR	*FROUMENTY Raymond* *56 rue des Vignes* *49400 Saumur*	OAP secteur route de Fontevraud (SAU-W). M. FROMENTY conteste la mise en œuvre de l'OAP SAU-W du fait de : - deux immeubles déjà implantés - l'étroitesse de la voie prévue pour l'unique accès (4m), ce qui génèrera des expropriations pour son élargissement - la pente très accentuée du terrain qui permettra une vue « dominante » des acquéreurs sur les constructions existantes - de nombreux contentieux sont à craindre du fait de la vue, de la perte d'intimité et d'ensoleillement et de l'atteinte aux prix des	Cette OAP, si elle répond à l'objectif de redensification du tissu urbain, présente deux inconvénients majeurs : - La « redestination » des fonds de jardins, les parcelles prévues d'environ 500 m² chacunes, laisse à penser que les propriétaires seront peu enclins à faire construire dans une telle proximité de leur habitation. - Du fait de la déclivité, l'artificialisation des parcelles va demander des investissements au lotisseur pour gérer les eaux pluviales. La commission entend les arguments du pétitionnaire et compte-tenu du contexte urbain dans lequel l'OAP s'inscrit, considère qu'elle sera inopérante. Elle serait favorable à sa suppression.	OAP		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			constructions anciennes. En conclusion cette opération n'apparaît pas la plus judicieusement placée.				
371	BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX/BRÉZÉ	*GARLAND Richard et Delphine, Bellevue à Brézé*	Mr Garland est revenu avec son épouse à la permanence d'Epieds (voir obs n°314). Mr et Mme souhaitent rencontrer des personnes compétentes et au courant du projet pour les renseigner au mieux et de manière suivie : étude environnementale, évolution des autorisations ... Ils souhaitent connaître les mesures de protection qui peuvent leur être appliquées.	La demande de Mr et Mme Garland est recevable car la période d'exploitation aura certainement des nuisances que ce soit avec le bruit des camions ou des poussières de la carrière, sans oublier les nuisances visuelles. L'habitation de Mr et Mme Garland sera « sous le vent » de la carrière.	ENV ECO		
372	MONTREUIL-BELLAY	*BOIREAU Claude, 204 rue Chapelle St Hilaire, 49260-MONTREUIL-BELLAY*	Mr Boireau s'était déjà déplacé à la permanence du 5 décembre à Montreuil-Bellay pour s'informer (Doublon avec obs 205).	1) Cette zone artisanale est représentée mais peu visible sur le plan 2) Le clos en question correspond à une limite d'une zone naturelle (vignes) très minérale avec une	CZ		

N° RD	Commune concernée	Identité et adresse du déposant	Observation	Commentaire de la commission	Th	Réponse du MO	Avis de la CE
			1) Il a fait des remarques sur l'absence d'indication de la zone artisanale entre la route de Loudun et l'espace gare. 2) Il intervient également au sujet du clos de Mme BOHY Ginette sur la parcelle YC 10 au 1944 rue des Fusillés à Montreuil-Bellay prévue au PLUi en Av. Par esprit de cohérence, il demande que cette parcelle soit intégrée à la zone d'habitations qui la précède et qui est classée en zone A.	zone d'habitat. L'absence de constructions conduira à faire de ce clos une dent creuse qui ne servira à personne et qui deviendra une friche. Voir obs 127.			

IX – Mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la collectivité dispose de quinze jours pour remettre à la commission d'enquête un mémoire en réponse aux questions posées.

Fait à Angers le 9 janvier 2020

La Commission d'enquête

Bernard BEAUPERE **Huguette HALLIGON**

Raymond LEFÈVRE **Louis-Marie MUEL**

Le Président de la commission

Jean-Yves HERVÉ