

Département de Maine-et-Loire

Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE

- au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
des Communes de La Chapelle Saint Laud, Cornillé-les-Caves, Corzé, Huillé,
Jarzé Villages (Beauvau, Chaumont d'Anjou, Jarzé, Lué-en-Beaugois), Lézigné,
Marcé, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise
- à la définition de cinq Périmètres Délimités des Abords (PDA)
autour de neuf monuments historiques et un site inscrit

du 24 septembre au 27 octobre 2018 inclus



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision E18000135/44 du 07/06/2018

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PARTIE I

Avis du commissaire enquêteur sur les observations, courriers et pétitions regroupés par thèmes

1 - Bilan de la consultation publique		p5
Thème 1 : les demandes de renseignements	RCG	p6
Thème 2 : Inventaires et Réflexions	INV	
Thème 3 : Changements de destination	CHD	p7
Thème 4 : Règlement	REG	
Thème 5 : Changement de zonage	CHZ	p8
Thème 6 : Divers	DIV	p10
Thème 7 : Emplacements Réservés	ER	p11
Thème 8 : Avis Défavorable au projet de Boudré	BOU -	p14
2 - Les dépositions spécifiques		p19
3 - Les projets sur la commune de Boudré		p22

PARTIE II

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

1 - La concertation préalable		
2 - Les objectifs du PLUi		p25
3 - Le dossier d'enquête du PLUi		p28
4 - Les avis émis en amont de l'enquête		
5 - Le déroulement de l'enquête		p32

Conclusions générales et avis du commissaire enquêteur

2 - Projet des Périmètres Délimités des Abords

Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communes de La Chapelle Saint Laud, Cornillé-les-Caves, Corzé, Huillé, Jarzé Villages (Beauvau, Chaumont d'Anjou, Jarzé, Lué-en-Beaugois), Lézigné, Marcé, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Généralités

- La Communauté de Communes du Loir (CCL), en son Conseil et à l'unanimité, a prescrit le 18 juin 2015 l'élaboration du PLUi sur l'intégralité du territoire de ses 13 communes. L'évolution législative ayant encouragé la fusion des EPCI, les trois communautés, les Portes de l'Anjou, Loir et Sarthe et celle du Loir, ont donné naissance au nouvel établissement public de coopération intercommunale «Anjou Loir Sarthe» (CCALS), le 1^{er} janvier 2017, qui est devenu l'autorité compétente pour l'élaboration du PLUi ; cependant, le projet PLUi de la CCL étant antérieur à la création de la CCALS, peut perdurer sur le périmètre initial.
- Ainsi, par décision n°E18000132/44 du 11/06/2018 et sur demande du Président de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS), le Président du Tribunal Administratif de Nantes m'a désignée en tant que commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Loir (CCL) et l'étude des Périmètres Délimités des Abords (PDA) au niveau de 9 monuments historiques et un site inscrit associée au même territoire.

- L'élaboration du projet s'est faite conformément au code de l'urbanisme (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants). La loi ALUR prévoit que ce PLUi peut tenir lieu de PLH. La concertation est réglementée par les articles L.123-6 à L.123-10 du CU. De même, le projet a été transmis aux Personnes publiques associées conformément à l'article L.153-19. Les orientations générales du PADD ont été débattues le 15 décembre 2016. L'arrêt du projet de PLUi est intervenu lors de la délibération communautaire du 19 avril 2018.

- Document supra-communal, le PLUi encore en projet, se substituera aux documents d'urbanisme des 10 communes qui composent la CCL, à savoir La Chapelle Saint Laud, Cornillé-les-Caves, Corzé, Huillé, Jarzé Villages (Beauvau, Chaumont d'Anjou, Jarzé, Lué-en-Baugeois), Lézigné, Marcé, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise. (9 PLU, 1 POS et 3 cartes communales).

- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 septembre au samedi 27 octobre 2018 inclus soit 34 jours. Conformément à l'arrêté communautaire n° 2018-18 du 07/07/2018, le commissaire enquêteur a tenu 7 permanences dans 3 lieux différents dont 2 polarités et une commune déléguée (Seiches-sur-le-Loir, Jarzé Villages et Lézigné). La participation du public a été importante dans les permanences et par voie électronique. Au total, 102 observations ont été comptabilisées et 113 thèmes ont été abordés.

- Les conseils municipaux de chaque commune du territoire communautaire ont tous émis un avis favorable sur le projet sauf la commune de Sermaise qui n'a pas donné d'avis général.

- Le territoire concerné par l'enquête rassemblait en 2015, une population résidente d'environ 11 170 habitants dont 26% de la population sur Seiches. Il y a également deux pôles urbains secondaires, Jarzé Villages et Corzé. Ce territoire de 205 km² est sous la forte influence de l'agglomération angevine qui offre de l'emploi et des services. Il est inclus dans le périmètre du SCoT PMLA qui a été approuvé le 09/12/2016. Celui-ci est entré en révision le 19/01/2018, pour la mise en conformité avec les lois Grenelle II et la transformation de certains documents.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend ses conclusions motivées et son avis sur le projet de PLUi élaboré conformément aux articles L 153-9 et R 153-8 du code de l'urbanisme et des articles L 123-1 et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

***Dans la partie I, il analyse et donne son avis sur les observations et courriers,
Dans la Partie II, il analyse et donne son avis sur les caractéristiques du projet.***

PARTIE I

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur les observations, courriers et pétitions Regroupés par thèmes

1 – Bilan de la consultation publique

L'enquête publique relative au PLUi de la communauté de communes du Loir a mobilisé le public de façon satisfaisante, sur les créneaux des permanences et en dehors. La synthèse des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête est récapitulée ci-après par commune renseignée par son code :

Communes	Code	Nombre Visites	Nombre Observations
SEICHES sur le LOIR	SEI	46	76
LÉZIGNÉ	LEZ	14	2
JARZÉ VILLAGES	JAR	42	35
TOTAL		102	113

Au total, 113 opinions ont été exprimées sur l'ensemble des 3 registres relatifs au PLUi. Un seul courrier électronique a été reçu après la fermeture de l'enquête. Le nombre élevé d'observations sur Seiches s'explique car tous les mails ont été inscrits sur le registre de Seiches. De même, le peu d'observations recueillies sur le registre de Lézigné, malgré les 14 visites enregistrées, s'explique parce que les personnes se sont d'abord renseignées sur place pour apporter ensuite leur requête sur un autre registre. Cinq élus se sont exprimés en dehors des avis émis lors de la consultation des PPA.

La codification de l'ensemble des observations et courriers et l'identification des différents thèmes abordés dans chaque déposition ont permis de remplir le tableau ci-dessous :

THÈMES		Nombre d'Observations par Thèmes
1	RSG (renseignements)	10
2	INV (inventaire/ réflexions)	15
3	CHD (changement de destination)	5
4	REG (règlement)	5
5	CHZ (changement de zonage)	25
6	DIV (divers)	5
7	ER (emplacement réservé)	25
8.1	BOU- (défavorable à Boudré)	25
8.2	BOU+ (favorable à Boudré)	12
8.3	EBC (espace boisé classé)	14
TOTAL		141

Pour le projet concernant le domaine de Boudré, aux observations et courriers inscrits dans les registres, s'ajoutent une pétition «papier» qui a recueilli 610 signatures et une pétition «internet» qui en a recueilli 946. J'ai donc comptabilisé 1556 signatures «Avis Défavorables à Boudré» lors de la remise par les vice-présidents du collectif «Préserveons le Domaine de Boudré» à la permanence du 20 octobre 2018 à Seiches-sur-le-Loir.

L'ensemble des pétitionnaires a été traduit au registre par la référence SEI O33.

--> Thème 1 : les demandes de renseignements (RSG)

Sur l'ensemble des permanences, 13 personnes sont venues chercher des renseignements concernant leurs parcelles, leur quartier, le zonage, certaines données du dossier. Certains problèmes ont été évoqués et reviendront. L'ensemble de leurs observations sont classées et codifiées.

10 Observations	SEI O2, SEI O29, SEI O38, JAR O5, JAR OD6, JAR O9, JAR O11, LEZ O2, LEZ O7, LEZ O8,
-----------------	---

Avis du commissaire enquêteur : l'enquête publique est un outil d'information. En apportant une réponse à leurs questions, le commissaire enquêteur a répondu aux besoins du public.

--> Thème 2 : Inventaires et Réflexions (INV)

Classées en INV, ce sont des indications générales qui indiquent que certains habitants profitent du changement de document d'urbanisme pour faire un inventaire des haies, des moulins, des ruisseaux et ils font part de leurs réflexions sur des erreurs ou des incohérences constatées sur les plans de zonage, (erreurs de noms, de tracés), de lacunes au niveau du règlement...

15 Observations	SEI DM73, SEI C76, SEI C62, SEI ODM64, SEI OM 53, SEI OM50, SEI OM15, SEI ODM6, SEI O25, SEI CD34, SEI CD40, SEI CD41, JAR OD7, JAR C35, JAR C30, JAR OD24, JAR O8 + 1 hors délai
-----------------	---

Avis du commissaire enquêteur : le procès-verbal de synthèse que j'ai rédigé à l'attention des élus et responsables, m'a permis de leur transmettre ces observations. Dans leur mémoire en réponse, ils ont écrit que vos observations vont faire l'objet d'une analyse par les groupes de travail des communes, animés par des élus référents PLUi. Les observations sont nombreuses et extrêmement diverses, elles demandent des vérifications et des appréciations. Suivant leur niveau d'enjeu par rapport à l'économie générale du projet, des ajustements pourront être envisageables ou ne le seront pas, car les modifications apportées au projet de PLUi après enquête publique, ne doivent pas bouleverser l'économie du projet de PLUi arrêté et être en lien avec les observations des PPA et celles du public.

Le commissaire enquêteur adhère à cette réponse et le travail d'inventaire est minutieux ; je signale que, par rapport à l'observation JAR C30, l'association Tour et Alentours peut être considérée comme une association locale d'usagers agréée. Sur ce statut, elle est considérée non pas comme Personne Publique Associée (PPA) mais comme Personne Publique Consultée (PPC). Celles-ci sont consultées à leur demande, pour l'élaboration des SCoT et PLU. La communauté de communes n'a jamais été destinataire d'une demande en ce sens de la part de cette association.

--> Thème 3 : les changements de destination (CHD)

Dans le projet de PLUi, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) et naturelle (N) doit permettre une reprise de bâtiments situés en zone rurale qui présentent un potentiel de réhabilitation et ainsi éviter la multiplication de bâtiments abandonnés ou en ruine, sans toutefois porter préjudice à l'exploitation agricole, cet objectif restant bien sûr prioritaire en zones A et N.

4 Observations	SEI ODM42, JAR O12, JAR OD23, LEZ DM10
----------------	--

Avis du commissaire enquêteur : je suis favorable pour que les démarches des auteurs des courriers SEI ODM42 (Mr Bovon) et LEZ DM10 (Mme Huart) qui ont entrepris les démarches de CHD, soient intégrées au projet de PLUi sous réserve des conditions fixées par le règlement du PLUi. Quant à la question du JAR OD23 (MrMme Boussac), la demande n'est pas recevable car il ne s'agit pas d'un bâtiment ancien à valeur patrimoniale /ou architecturale

Enfin, pour répondre à la question JAR O12 (Mr de Rochebouët), la ferme du Mesnil est constituée de bâtiments d'habitation qui peuvent être réhabilités. Un changement de destination n'est pas nécessaire puisque la ferme est déjà une habitation.

--> Thème 4 : le règlement (REG)

Les observations sur ce thème concernent les explications, les modifications ou les explications du règlement pour répondre aux cas particuliers du public.

5 Observations	SEI C33, JAR OC27, JAR O8, JAR O10, JAR OD7
----------------	---

Avis du commissaire enquêteur : Pour répondre au courrier SEI C33 (Mme Donon) et JAR OC27 (MrMme Couasnet) concernant l'évolution de leurs habitations situées en zone N, j'incite ces personnes à prendre contact avec le service Urbanisme de la communauté de communes du Loir pour consulter le Règlement de la zone naturelle N en ce qui concerne les conditions de construction. Pour les observations JAR O8 (Mr Maugin) et JAR O10 (Mr Bigot), le comité de pilotage du PLUi n'est pas enclin à revoir la position d'autorisation d'un deuxième logement de fonction dans les GAEC. L'enjeu du mitage de l'espace agricole fait craindre la mutation incontrôlable de ces logements vers des logements de tiers. Cette position est certes différente de celles de la Chambre d'agriculture et de la FDSEA et je la partage. Pour l'observation JAR OD7 (Mr et Mme Chartrain), je demande que l'expression « en prolongement de l'activité agricole » du règlement zone A soit précisée.

--> Thème 5 : le changement de zonage (CHZ)

La réorganisation du territoire avancée dans le projet de PLUi impacte les zones d'habitat, les quartiers, les activités, les voies de passage, et le projet porte ainsi en lui les ingrédients qui mettent en avant l'intérêt général sur les intérêts particuliers. Les observations pour les CHZ portés au projet par rapport au PLU actuel sont nombreuses et concernent plus individuellement les personnes. Connaître les raisons des changements, surtout si leurs conséquences entravent la liberté d'entreprendre, est un sujet pas toujours facile à expliquer.

25 Observations	LEZ O1, JAR OD1, JAR OD2 + JAR CD14, JAR OD4 + JAR D15, JAR OD7, JAR O13, JAR CD29, JAR O28, JAR OD26, SEI O29, SEI OM67, SEI C69, SEI ODM57, SEI OMD55, SEI OMD17, SEI OD1, SEI CD5, SEI CD19, SEI OD24, SEI OD35, SEI CD37, SEI C61, SEI C60
-----------------	--

Avis du commissaire enquêteur :

1) sur JAR OD2 ET JAR CD14 (MrMme Lévêque) : sur la commune de Chaumont-en-Anjou, le sujet comporte 2 volets :

- celui de la zone 1AUh de la Bouchardière (parcelle 359 au cadastre) sur laquelle est prévue une OAP (0,2ha pour 3 logements) et dont l'urbanisation est compromise par le respect de la servitude d'utilité publique du SPR comme le recommande l'État dans son avis p.17,

- celui de la parcelle 536 classée en zone N à 80% et Ua dans le projet PLUi et au PLU actuel, elle est partagée en zones U et NA. Les parcelles 485 et 488 sont désignées en ER (CHM 05) dans le projet.

L'observation de la topographie locale et des rares possibilités de développement urbain sur la commune, me poussent à proposer l'alternative suivante : faire de la parcelle 359 une zone naturelle N en entrée de ville permettant des cônes de vues sur l'église et le château de Vaux, et classer la parcelle 536, en zone Ua et 1AUh dont l'accès se ferait à la fois par le chemin prévu sur les ER et la route de Malagué au Nord, si besoin. Je demande que ma proposition soit étudiée. Elle m'apparaît pertinente, en termes de superficies de zones.

2) sur JAR OD4 ET JAR D15 (Mr Bellanger) : le problème du développement d'une activité d'élevage de poules en plein air est lié aux observations SEI C69 (Mairie la Chapelle St Laud), SEI CD19 (MrMme Ferchaud), SEI OM67 (FDSEA) et à celle de la Chambre d'Agriculture dans le cadre des PPA. En l'état actuel du projet, le zonage réglementaire ne permettra pas de réaliser les constructions nécessaires à ce projet sur la parcelle ZC 163 car celle-ci est classée en zone Ap, qui limite les possibilités de construction à 20M². Pour conforter la réserve « expresse » de classement en Ap, les arguments avancés par le conseil municipal de la Chapelle St Laud et par les voisins du jeune agriculteur ne sont pas suffisamment pertinents au regard des enjeux portés par la création d'une entreprise dans un secteur où l'activité agricole est importante. Je demande que cette zone Ap soit supprimée et reclassée en zone A.

3) sur SEI CD5 (Mme Daillère) l'observation est recevable, JAR OD7 SEI C61 (Lainard/Lacour) l'observation est recevable, SEI ODM57 (MrMme Maire) l'observation est recevable, SEI OMD17 (Mairie Cornillé) l'observation est recevable, LEZ O1 (Mme Nespola) l'observation est recevable, JAR O13 (Mme Benesteau), l'observation est recevable, (MrMme Chartrain), il s'agit d'une parcelle boisée et la réponse est en attente de la position des élus.

4) sur SEI C60 (Mr Vaillant), l'observation est recevable, SEI OD35 (MrMmeSalaün), l'observation n'est pas recevable car la parcelle est située en zone non constructible, SEI OD1 (Mr Brard), compte tenu de l'environnement prévu sur 3 côtés par des zones d'activités commerciales, n'y a-t-il pas d'autres solutions que l'agriculture pour utiliser ces parcelles ? Des investissements ont déjà été faits sur ces terrains constructibles il y a 3 ans ; si les objectifs de production de logements de la commune sont atteints qu'en est-il de la production de locaux pour des activités de services?, SEI OD24 (Mr Daillère), si votre observation demande une possibilité de constructibilité, elle ne sera pas recevable car la parcelle est en zone agricole.

5) La commune de Huillé a été l'objet en 2014 sur son territoire d'une enquête publique préalable à une DUP en vue de la création d'une réserve foncière d'habitat. Ce projet n'a pas été reconnu d'utilité publique. En 2017, une enquête publique relative à la révision de la Carte communale de la commune de Huillé, a abouti à un avis favorable avec réserves concernant en particulier le retour partiel en zone constructible de parcelles, dont la 817, situées rue Saint Vincent. Pour répondre à la question posée par SEI O29 (Mr Chevé) sur l'avenir de la parcelle 817, le certificat d'urbanisme relatif à celle-ci et daté du 28 juin 2018, émanant de la commune de Huillé, est opérationnel et valable 18 mois à compter de la date d'obtention. Une vente avec l'objectif de construction, avant la fin du délai des 18 mois (décembre 2019) est tout à fait possible dans la mesure où tous les réseaux sont déjà aménagés (eaux, gaz, électricité, téléphone) et qu'il n'y aura pas de frais supplémentaires d'aménagement à la charge de la commune.

L'observation JAR OD26 (Mr Garanger) remet en cause l'emplacement de l'OAP en 1AUh. Pourtant, il permettra de faire le lien entre le haut du bourg et le bourg historique où se trouvent école, cantine, garderie et centre de loisirs. Ce choix communal répond à une logique d'organisation urbaine qui me paraît pertinente. Je conseille au propriétaire de se rapprocher des élus en vue de revoir une superficie de jardin plus conséquente que celle prévue sur le plan de l'OAP (p46, pièce 3a du dossier).

6) sur JAR OD1, (MrMme Jeuneau/Hardy) : Le lieu-dit «la Gaudichère», en zone N sur la commune de Jarzé, est le siège depuis 7 ans d'initiatives collectives autour d'actions d'intérêt général à destination de publics fragiles. Reconnu par la municipalité de Jarzé, le conseil départemental, Césame, UDAF ..., la SCI propriétaire du lieu-dit a besoin de développer de nouvelles solutions d'accueil. Le changement de zonage est nécessaire pour cela, le passage de N en Nle dans le cadre d'un STECAL pour les parcelles 246,247,248,249. Je suis favorable à cette évolution.

7) sur SEI CD37 (MrMme de Gournay) : depuis 2010, les propriétaires restaurent le Château du Verger sur une superficie de 160 ha clos de murs. Le PLU actuel de Seiches a classé la quasi-totalité de cette propriété en Nv pour pouvoir y mener des activités contribuant financièrement à la sauvegarde et à la mise en valeur du site. Dans le futur PLUi, le zonage Np permettra la poursuite de la mise en œuvre des projets des propriétaires mais le projet a écarté toutes les zones boisées, les zones humides et les parcelles classées N de l'actuel PLU. Il est donc demandé que les parcelles 694,695,572,574 soient également incluses dans la zone Np du nouveau PLUi. Certes, je pense que cette demande est recevable si l'on considère les constructions à faire et les activités à développer pour trouver un équilibre financier aux investissements mais, compte tenu de la position de l'État qui cherche à minimiser la superficie des STECAL, de l'augmentation de la superficie des zones humides, de la protection de la biodiversité, je considère que les parcelles 694,695,572,574 peuvent rester en zone N, en dehors du zonage Np.

8) sur JAR O28 (Mr Ferron) L'observation de Mr Ferron est intéressante car elle met en cause le mitage qui se crée de façon aberrante pour satisfaire une gestion comptable de l'espace. Cette observation est recevable et la parcelle 121 sur Jarzé devrait rester constructible.

9) sur JAR CD29 (MrMme Oblin), pour la demande de changement de zonage de la parcelle 14, ou au moins le tiers nord-ouest, les élus restent favorables au maintien de la zone Ap. Cependant, compte tenu des exigences paysagères liées à la protection ZPPAUP du secteur, le bâtiment que vous envisagez pour l'élevage des escargots sortira de l'ordinaire, construit en matériaux naturels. C'est pourquoi j'appuie cette demande de zonage partiel en A, car elle est liée à la pérennité de la production qui n'est pas banale.

--> Thème 6 : Divers (DIV)

Ces observations ne sont pas nombreuses et elles sont isolées

5 Observations	JAR O3, SEI O31, JAR CD25, JAR O34, SEI OM63,
----------------	--

Avis du commissaire enquêteur :

sur JAR O3 (Mr Rodier) : je peux transmettre la réponse des élus à votre question : le projet de PLUi apporte effectivement une protection aux zones humides identifiées dans un inventaire en 2016 et 2017. L'abaissement du niveau du Loir est sans lien avec le projet du PLUi. **Sur SEI O31 (Mr Munier),** je répondrai à la question concernant la circulation routière dans les réponses consacrées aux ER.

sur JAR CD25 (Mr Davignon) : je porte un avis favorable à votre démarche de vouloir protéger l'espace que vous avez planté depuis 1987 sur une superficie de 5 200m² (parcelles 302,303,304,442 et 102,104,106,271,315,443) à Jarzé, rue de Bel Air. Il faut profiter de la création du PLUi pour inscrire au règlement l'espace protégé et entreprendre pour cela, les démarches administratives auprès des autorités de la CC du Loir. Le classement en EBC est une possibilité, il y a également des protections alternatives pour la protection des éléments de paysages prévus à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

sur JAR O34 (Mr d'Andigné) : les conséquences du projet d'extension de la carrière, à proximité du Loir, ne peuvent pas être acceptées. J'ai noté cette observation fait sans véritable argumentaire.

Sur SEI OM63 (Mr Aubin) : la Société des Carrières de Seiches (SCS) est bien implantée dans le périmètre intercommunal de la vallée du Loir où elle exploite depuis plus de cinquante ans des «sablères ballastières d'alluvions». La prise en compte de la géologie associée aux zones de production et aux bassins de consommation est sans aucun doute la réponse efficace pour minimiser l'impact du transport routier lié à cette activité. Cependant, il n'y a plus de site d'extraction opérationnel dans le périmètre PLUi ; seul reste actif, le site industriel de la Suzerolle alimenté par des carrières situées dans la Sarthe et en limite nord du département. Les risques de pénurie sont à envisager d'autant plus que la filière BTP a besoin de ces matériaux pour les futures constructions.

En ce qui concerne les rapports entre carrière et biodiversité, les anciennes sablières sur les deux rives du Loir et dans le périmètre du PLUi, ont fait l'objet de classements justifiés soit en ZNIEFF voire en réserve départementale, soit remises en valeur agricole ou sylvicole. Il n'y a pas d'exemple de dévalorisation de celles-ci. Un futur projet d'ouverture d'un nouveau site sur la commune de Lézigné, accolé à « l'ancienne gravière » reclassée en ZNIEFF, a été identifié et pris en compte dans le dossier du projet de PLUi.

J'ai bien noté que l'avis de la DDT est peu favorable à l'avant-projet qui a été joint au dossier, et que dans le cadre de la future instruction d'une demande ICPE, vous présenterez une étude d'impact associée à une étude environnementale complète. A ce stade de l'instruction du dossier, je considère qu'il est prématuré à titre conservatoire, d'inscrire le zonage Ng au PLUi pour le site prévu. Celui-ci doit rester en zone N. En toute hypothèse, si la SCS persévère dans son projet, elle pourra déposer un dossier avec étude d'impact assorti d'une mise en compatibilité du PLUi.

--> Thème 7 : les Emplacements Réservés (ER)

Les ER sont souvent ressentis comme des violations de la propriété individuelle et donnent lieu à des observations qui rendent compte du ressentiment des populations à leur égard.

24 Observations	LEZ OD4, LEZ C4, JAR D16, JAR O17, JAR C18, JAR C19, JAR O20, SEI M74, JAR C21, JAR C22, SEI O44, SEI OM66, SEI C70, SEI O31-1, SEI O39, SEI C16, SEI OD22, SEI O22, SEI O22-1, SEI OD22-1, SEI OD22-2, SEI O22-2, SEI OD23 LEZ OD3
-----------------	--

1) Le Secteur Pasteur/ Rue Nationale : SEI C16, SEI OD22, SEI O22, SEI O22-1, SEI OD22-1, SEI OD22-2, SEI O22-2, SEI OD23 (ER SEI13, ER SEI12)

Après l'enquête, le procès-verbal de synthèse que j'ai remis aux élus, m'a permis de rassembler par thèmes les observations que vous avez écrites ainsi que les documents que vous avez joints. En ce qui concerne votre quartier (Pasteur/Nationale), voici les questions que j'ai formulées :

Le secteur Pasteur est lié à l'OAP n°4 et il a ses besoins définis de garantir une accessibilité, tous modes, vers les RD74 et D323. Il en découle que les habitants sur la droite de la D323 vers Paris, seront coincés dans cette double circulation d'autant plus que les limites de l'OAP grignotent aisément les propriétés privées des jardins. Comment envisagez-vous de revoir ce problème avec les 8 familles qui se sont manifestées pendant l'enquête ? Quelles modifications sont envisageables en particulier par rapport aux limites de la zone 1AUd avec les propriétés privées ? La note technique de la DTT page 22, parle d'incohérence du périmètre de l'OAP.

Et les réponses des élus ci-après :

En premier lieu, et comme le souligne la note technique de l'Etat (p22), il y aurait nécessité, sur certains secteurs, de mettre en cohérence le périmètre de l'OAP Pasteur / Rue Nationale avec le plan de zonage.

Comme rappelé en préambule, sur ce type de sujet, aux enjeux communaux, le processus de décision donne toute sa place aux communes pour qu'elles analysent les observations qui les concernent directement. Aussi, les élus référents PLUi de la commune de Seiches et le groupe de travail PLUi de la commune vont s'approprier les observations liées à la zone de développement Pasteur / Rue Nationale : demande d'ajustement du zonage ; demande de suppression d'emplacements réservés... Ceci constituera un préalable avant qu'un retour soit effectué auprès des personnes concernées pour exposer, en lien avec la Communauté de communes, les ajustements envisageables et ceux qui ne le sont pas.

Avis du commissaire enquêteur : je renvoie les demandeurs aux réponses apportées par les élus dans leur mémoire, formulées en réponse à mon procès-verbal de synthèse. Les ajustements demandés ne peuvent trouver de solutions que dans le cadre de discussions entre demandeurs et élus, chaque partie ayant des arguments à faire valoir.

2) L'association des Jardins familiaux « Les Carreaux » a rédigé une pétition contre la servitude SEI 15 le long du ruisseau des tanneries et contre le projet de liaison douce SEI 07 en bordure de l'OAP n°4 prévue sur la zone 1AUh. Elle a été signée par les 22 personnes concernées directement.

JAR D16, JAR O17, JAR C18, JAR C19, JAR O20, SEI M74, SEI O44, JAR C21, JAR C22, SEI O31-1, SEI O39 (ER SEI07, ER SEI15)

Après l'enquête, le procès-verbal de synthèse que j'ai remis aux élus, m'a permis de rassembler par thèmes les observations que vous avez écrites ainsi que les documents que vous avez joints. En ce qui concerne votre quartier, voici les questions que j'ai formulées :

- Quels sont les objectifs réels de ces 2 ER ? voies douces ? voies d'accès pour la zone OAP ? Pourquoi 4m de large pour le SEI 15 ? Entre le schéma page 76 de la pièce 3a du dossier PLUi et la pièce 4b du plan de zonage (Zoom bourg de Seiches), il y a un manque de cohérence :

- le SEI 07 prévu sur le plan n'existe pas sur le schéma page 76 : s'il est nécessaire, pourquoi ne pas l'inscrire sur la propriété de l'OAP ?

- le SEI 15 prévu sur le plan n'existe que partiellement sur le schéma. Comment faire du ruisseau des Tanneries une voie de 4m sans prendre aisément sur les jardins ?

- Quel est le statut du quartier du Groupe Saint Yves ? Est-ce un ensemble privé ? Y-a-t-il actuellement une servitude la concernant ? Que deviendront les passerelles qui relient les jardins au Groupe Saint Yves ?

Et les réponses des élus ci-après :

Comme rappelé en préambule, sur ce type de sujet, aux enjeux communaux, le processus de décision donne toute sa place aux communes pour qu'elles analysent les observations qui les concernent directement. Aussi, les élus référents PLUi de la commune de Seiches et le groupe de travail PLUi de la commune vont s'approprier les observations liées à la suppression de ces deux emplacements réservés, au futur quartier d'habitat jouxtant les jardins familiaux (zone 1AUh / OAP 1 Les Rabières) et aux problématiques de mobilité identifiées dans le quartier. Ceci constituera un préalable avant qu'un retour soit effectué auprès des personnes concernées pour exposer, en lien avec la Communauté de communes, les ajustements envisageables et ceux qui ne le sont pas.

Suivant le tableau des emplacements réservés (pièce 5d du dossier de PLUi) :

- l'emplacement réservé SEI 7 est réservé pour un « cheminement » au bénéfice de la commune de Seiches (largeur 3 mètres). La parcelle associée au groupe Saint-Yves est déjà concernée par un emplacement réservé (n°7) dans le PLU actuellement en vigueur de la commune de Seiches ;

- l'emplacement réservé SEI 15 est réservé pour une « voie déplacement doux » au bénéfice de la commune de Seiches (largeur 4 mètres). La largeur définie doit permettre le passage d'un engin motorisé nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

Il y a effectivement un problème de cohérence entre les liaisons existantes et à créer identifiées sur l'OAP des Rabières et les emplacements réservés SEI 15 et SEI 07 figurant au plan de zonage. Les documents pourraient donc être mis en cohérence.

Par ailleurs, dans le projet de PLUi, l'emplacement réservé SEI 15 s'implante en effet sur les fonds de jardin, en bord de cours d'eau.

Le groupe Saint-Yves (parcelle AB 345) est une parcelle privée en indivision simple. L'objectif de l'emplacement réservé SEI 7 du projet de PLUi est de relier la zone 1AUh des Rabières au centre bourg de Seiches. Il y a donc bien volonté de maintenir une connexion entre les deux rives du cours d'eau qui sépare le groupe Saint-Yves des jardins familiaux.

Avis du commissaire enquêteur : Je renvoie les demandeurs aux réponses apportées par les élus dans leur mémoire, formulées en réponse à mon procès-verbal de synthèse. Les ajustements demandés ne peuvent trouver de solutions que dans le cadre de discussions entre demandeurs et élus, chaque partie ayant des arguments à faire valoir.

3) SEI O31-1 : Le problème de la circulation routière, route de Matheflon, sera sûrement abordé dans ces analyses.

4) LEZ OD4, LEZ C4, SEI OM66 (ER SEI 18)

L'ER SEI 18 est situé sur une propriété privée proche de la station d'eau potable de la Chartrie. Destiné au départ à être un emplacement de vie de chantier pour la modernisation de l'usine de production d'eau potable de la Chartrie, il est devenu ensuite un emplacement réservé intégré dans le zonage Nk autour de la station d'eau. Cet ER est-il l'outil juridique adapté à ce problème ? N'a-t-il pas un statut ambigu s'il est intégré au zonage Nk : pourquoi, dans ce cas, n'y a-t-il pas de procédure d'expropriation dans le cadre d'un projet d'utilité publique ?

Pour ne rien déformer au niveau des mots et des idées, j'insère la réponse intégrale des élus ci-après, extraite du mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse après enquête

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la CCALS a consulté le syndicat d'eau de l'Anjou (SEA), créé le 1^{er} janvier 2018. Celui-ci a formalisé une demande dans un courrier en date du 5 avril 2018, soit trois mois après sa création. Le SEA demande :

- la modification du zonage du PLUi associé à l'usine d'Adduction en Eau Potable (AEP) de la Chartrie, situé à Seiches sur le Loir, pour intégrer une zone Nk, zone destinée aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- l'inscription d'un emplacement réservé de 2200 m² au titre d'éventuels besoins futurs (stockage supplémentaires ; modifications de traitements au regard des évolutions réglementaires, modalités d'exploitation...).

Dès lors, la CCALS a donné un avis favorable à l'intégration dans le projet d'arrêt du PLUi de ces deux demandes considérant leur caractère d'intérêt général. Il n'est pas question dans la demande du SEA d'une procédure d'expropriation.

Justification du recours au zonage Nk et à un emplacement réservé

L'ensemble des installations et constructions techniques et industriels des administrations publiques isolées (déchetterie ; station d'épuration ; usine d'eau potable...), existantes ou à créer, sont associées à une zone Nk dans le projet de PLUi, zone assurant leur maintien et leur développement.

La mise en place d'un emplacement réservé permet de réserver l'emprise foncière qu'il grève à une destination future revêtant un caractère d'intérêt général (article L. 151-41 du code de l'urbanisme).

L'inscription d'un emplacement réservé au sein du projet de PLUi vise à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En l'occurrence, l'emplacement réservé SEI 18 est réservé pour un « Développement de l'usine AEP de la Chartrie » au bénéfice du Syndicat d'eau de l'Anjou. La zone Nk associée fixe donc le cadre réglementaire, en matière d'urbanisme, pour autoriser ce projet.

Avis du commissaire enquêteur : *en l'absence de véritable solution alternative et compte tenu du caractère d'intérêt général, je considère comme recevables les arguments développés par le SEA. L'implantation en zone inondable du chantier en zone inondable n'est pas réaliste et les perspectives à long terme du développement de la station de la Chartrie militent en faveur de la zone NK et de la création de l'emplacement réservé SEI 18. J'adhère aux positions avancées par le vice-président du SEA (obs SEI OM66) et aux explications apportées par les élus telles qu'elles ont été écrites dans le mémoire en réponse à mes questions.*

LEZ OD3 (MrMme Brochard) : Avis du commissaire enquêteur : Le problème que vous rencontrez est réel et correspond à une erreur de représentation sur le plan. Il doit trouver une solution, via le service Urbanisme de la CC du Loir. Votre observation est légitime et recevable.

--> Thème 8 : Avis défavorable au projet départemental de Boudré (BOU -)

8.1 le sujet et son contexte

La propriété départementale de Boudré représente 513 ha d'un seul tenant au sein du plus important méandre du Loir, sur la commune de Seiches-sur-le-Loir. Son environnement végétal et fluvial représentatif du paysage angevin ainsi que sa biodiversité remarquable lui valent sa classification d'Espace naturel sensible (ENS).

Considéré comme un espace de détente et de loisirs, Boudré est fréquenté en famille par les habitants de Seiches et de l'agglomération angevine, en tant que promeneurs et sportifs. De nombreux acteurs animent ce site dont les activités s'articulent autour de l'exploitation forestière, de l'élevage, du cheval et du loisir.

Le Département ayant souhaité mettre en vente la partie non soumise au régime forestier de ce domaine, soit 196 ha, pour financer des opérations dans le domaine social, a été autorisé par jugement du TGI d'Angers, en date du 11 décembre 2017, à vendre tout ou partie du domaine de Boudré.

Le domaine avait été légué au département par les époux Gélineau avec une prise de possession le 1^{er} janvier 1901. L'objet du legs était la création sur les terres de Boudré d'un asile pour orphelins et vieillards nécessiteux. En 2013, ce site a été classé Espace Naturel Sensible et la commission permanente, réunie le 15 septembre 2014, s'est prononcée en faveur de la vente du domaine.

8.2 Le projet Départemental

Le Département de Maine-et-Loire a décidé de lancer, auprès de tiers publics ou privés, un appel à projets pour une cession globale ou «à la découpe» du domaine de Boudré, en vue de sa valorisation touristique, économique et patrimoniale. La partie non cédée, à savoir le massif forestier, est destinée à être transférée à un établissement public et restera sous gestion par l'ONF. Cette zone a donc été exclue de l'appel à projets. Le domaine de Boudré comprend :

- la maison de Boudré à usage d'habitation de 196 m² avec des dépendances (hangars de stockage et maison d'un gardien) le tout sur une parcelle de 3,38 ha y compris un étang à proximité de la maison,

- Les étangs de La Bré, La Carrière, La Lande avec des bâtiments de ferme inoccupés, le tout sur une surface 52,30 ha. Cette partie est particulièrement concernée par les prescriptions du cahier des charges environnemental. Un chemin de randonnée long de 6 kms, a été réalisé à l'été 2016 Il sera délimité et classé dans le domaine public pour le pérenniser et le laisser à la disposition du public. Sa superficie sera déduite de l'ensemble des étangs,

- la ferme de la Gayonnière, siège d'une exploitation spécialisée en production de vaches allaitantes, répartie en maison d'habitation et en bâtiments, terres et prés d'exploitation, le tout sur une surface de 117 ha et soumis à un contrat de fermage dont la fin est proche par le départ en retraite de l'exploitant,

- l'hippodrome (pistes, tribunes, hangars...) soumis à un bail précaire d'occupation du site depuis juin 2016, construit en 1920

- un terrain de 2,51 ha planté de résineux et servant de parking.

Pour respecter la procédure liée à l'article L.141.1 et 142.2 du code rural et de la pêche maritime, la SAFER Maine Océan à Angers, a lancé en même temps que le Conseil départemental, un appel à projets qui devra respecter les principes du projet global d'aménagement et de valorisation du site. Cet appel à projets se conclura par la vente de la partie du site non soumise au régime forestier.

« Les **sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)** sont des organismes investis dès leur constitution d'une véritable mission d'intérêt général » : elles sont le garant de la continuité, de la valeur des terres et des procédures. Elles imposent des règles.

La candidature de Yannick FOUIN a été retenue parmi les 6 autres reçues. Candidat pour acheter la totalité des lots mis à la vente, Mr Fouin avec ce projet ambitieux de centre d'entraînement et d'élevage de chevaux de courses, espère conforter la filière du cheval en Anjou. Deux autres projets joints à la pétition démontrent que le projet intéresse d'autres personnes : l'association de préfiguration SCIC La boucle du Loir a demandé à la SAFER un dossier de candidature. Celui-ci, envoyé, n'est jamais revenu à la SAFER. La commune de Seiches-sur-Loir a monté également un projet de création d'une association de gestion et de développement des activités de tourisme : tourisme nature, tourisme d'itinérance et tourisme fluvial. Elle a proposé une offre de 115 000€ liée au vote du budget communal de 2017, elle n'a pas été retenue.

8.3 L'enjeu du projet départemental dans le projet PLUi :

- Dans le PLU en vigueur sur la commune de Seiches, le site se situe en zones A et N. L'hippodrome fait l'objet d'un classement particulier appelé NLh. Quelques parcelles sont en espaces boisés classés (EBC). Les parcelles concernées peuvent se situer en réserve de chasse, en ZNIEFF et en périmètre de protection de captage de l'eau.

- Dans le contexte environnemental, les parcelles sont en partie situées en périmètre ENS. Un cahier des charges environnemental a été élaboré en concertation avec des représentants des collectivités et des associations sensibles à la protection de l'environnement, telle la LPO, et la SAFER (Cf. annexe). Ce cahier des charges sera intégré aux actes de cession et l'acquéreur s'engage à le respecter pendant 30 ans ; c'est la condition essentielle et déterminante de la vente. De plus, en cas de non-respect des obligations, la SAFER est la seule autorité pour enclencher la procédure de délaissement de l'acquisition.

- Le projet de Yannick Fouin ne peut être réalisé qu'après sa traduction réglementaire dans le projet de PLUi. Pour cela, la zone Ac est une zone agricole spécifique dédiée à l'hippodrome de Boudré. Zone A comme pour tout exploitant agricole et zone Ac pour permettre et limiter un logement de fonction intégré au bâtiment d'activités. L'hippodrome est classé en zone Naturelle stricte.

8.4 La pétition CONTRE et son argumentaire :

Le collectif **Préserveons le Domaine de Boudré**, créé en 2013, a eu la volonté et la persévérance d'organiser une pétition, avec succès, puisqu'elle a recueilli rapidement 610 signatures papier et 946 sur le site internet change.org, soit au total 1 556 signatures.

L'argumentaire est basé sur la fragilité du projet, sur l'opposition entre intérêt particulier et intérêt général, sur ses impacts sur l'environnement. Il porte sur :

1 : l'eau potable : les prélèvements envisagés dans la nappe du cénomanien et les constructions prévues au cœur du périmètre du captage d'eau de la Fuye sont totalement contraires aux objectifs du PADD. Le PADD doit au contraire favoriser une politique de l'eau,

2 : la biodiversité et le patrimoine naturel : le parking actuel planté de résineux et les pistes de l'hippodrome sont des espaces classés en zone N. L'activité sera source de nuisances pour la biodiversité qui ne peut être que dégradée. L'impact irréversible qui entamera gravement le patrimoine naturel du site est contraire à l'objectif de valorisation du patrimoine mis en avant dans le PADD.

3 : l'alimentation et l'activité agricole : une ferme (élevage et maïsiculture) va disparaître. Ce choix n'est pas justifié car le PADD doit protéger la diversité agricole du territoire.

4 : la sécurité : la réalisation du projet va créer des emplois et augmenter le trafic routier. Le PAC (porté à connaissance) de l'État fait état pour le risque incendie « éviter toute urbanisation dans les zones boisées et ... d'affecter un zonage naturel protecteur interdisant tout développement de l'habitat ». Profiter des lieux récréatifs est un objectif non respecté du PADD ; pourtant mieux vivre avec les risques et les nuisances est aussi un objectif du PADD.

Le projet ne répond pas aux exigences environnementales du domaine de Boudré, il contrevient aux principes du PADD.

Par conséquent le collectif demande :

- l'abandon du soutien à ce projet dans le PLUi
- le maintien de la totalité de l'hippodrome et de son aire de stationnement en zone N
- le maintien du massif forestier en EBC.

8.5 Tableau analytique des avis défavorables (ADF BOU-) écrits sur l'adresse mel dédiée pour l'enquête

Le relevé des thèmes parle de lui-même : le domaine de Boudré est un lieu naturel très apprécié de ceux qui le connaissent et l'utilisent. Ceux-ci craignent pour le respect de sa biodiversité et de l'eau qui sera nécessaire au projet. Le thème du maintien des arbres en EBC est largement repris.

Obs	Thèmes principaux					
	Eau	Biodiversité	Loisirs	Pollution	Info	Divers
JAE O31		natura 2000		nappe phréatique		
JAR O32			zone N			
JAR O33			zone N			
SEI ODM7					projet non précis	
SEI OM8		atteinte	tranquillité	bruit camions		pb sécurité
SEI OM9			écotourisme		Quel après si échec	
SEIOM10		biodiversité	préservation			/c déclassement zone N
SEI OM11	c/forage	dégradation			projet contradictoire	/r pb climat
SEI OM46	c/forage	reprise argumentaire du collectif et plus ...				maintien EBC
SEI OM47	/c forage	artificialisation	convivialité		programmation ?	maintien EBC
SEI OM48	233m3/mois	mise en danger	paradis naturel			maintien EBC
SEI OM52	captage	artificialisation	perte espace public			maintien EBC
SEI OM56			convivialité et tranquillité de l'espace			
SEI OM59		biodiversité		lumière artificielle défavorable à biodiver. nocturne		
SEI OM58		perte de tranquillité pour Biodiv			TVB absente PLUi	maintien EBC
SEI OM71	Fort Privt eau	perturbations		perte TVB		maintien EBC
SEI OM72	pompage	perte TVB		déjections		maintien EBC
SEI O12	/c forage	/c déclassement			contraire à IG	maintien EBC
SEI C20	/c forage	Trésor du patrimoine local			Projet vide	
SEI CD 21	eau pour piste	artificialisation		/c éclairage	pour étude d'impact	maintien EBC
SEI OD30	irresponsabilité écologique		Poumon vert		projet opaque	
SEI CD34	respect biodiversité					maintien EBC
SEI OMD55						maintien EBC
SEI OM65	opération polluante		diminution zone N			maintien EBC
SEIOMD7	projet à proscrire / pb eau		diminution zone N			maintien EBC

8.6 Personnes rencontrées par le commissaire enquêteur au cours et après l'enquête :

- 1 : le 25 septembre 2018, réunion d'information sur le domaine de Boudré autour des représentants du département : Mme Goukassow, Mme Bouvier et Mr Barrault, de la CCALS et de la CCL Mrs Girard, Lebrun, Augereau. Cartes, appel d'offres, cahier des charges imposé à l'acquéreur dans le cadre de la vente : autant d'éléments pour comprendre le contexte du domaine de Boudré

- 2 : le 5 octobre 2018, rencontre à la mairie de la Chapelle St Laud avec Mr Bompas, Maire et Président de la Société des Courses de l'hippodrome de Boudré. Société qui n'organise que 4 réunions hippiques par an

et dont le bail n'est plus renouvelé depuis 2017, des équipements (tribunes) qui ne sont plus aux normes mais qui sont sous-loués presque tous les WE pour des manifestations associatives ou familiales.

- 3 : les 26 septembre et 17 octobre 2018 aux permanences sur Seiches avec les associations environnementales La sauvegarde de l'Anjou (Mr Lasserre) et la LPO (Mr Bertaudeau et Mme Dupas)

- 4 : le 25 octobre 2018, réunion à la Chambre d'Agriculture d'Angers avec Mr Amiaux, Directeur de la SAFER . Rôle de la SAFER dans la procédure des appels d'offres et exemple de contrat de gestion.

- 5 : le 26 octobre 2018 sur le site, la rencontre avec Yannick Fouin pour entendre et voir le projet. Présents également V. Goukassow, M. Bérardi, H. Lebrun et Mr Barrault. Le porteur de projet en personne, son point de vue de professionnel qui aspire à travailler au calme comme ses chevaux. Déjà des plans du process élaboré en collaboration avec la chambre d'agriculture de la Mayenne...

- 6 : le 29 octobre 2018, visite du Haras Les Landes à Jarzé et discussion avec les propriétaires Mr et Mme Leenders. Similitudes de leur haras avec le projet de Y. Fouin avec la différence que leur propriété englobe tout un domaine forestier où se trouvent de nombreux paddocks. On ne peut pas dire que la biodiversité y est malmenée.

Compte tenu de mes rencontres sur le terrain, de l'analyse du dossier et des observations de tous ordres que j'ai pu faire, je peux en connaissance de cause énoncer les éléments qui suivent.

Avis du commissaire enquêteur :

Par rapport à l'argumentaire du collectif, je peux dire que :

1 - A l'heure actuelle, la ferme de la Gayonnière a une autorisation départementale du service Rivière et Domaine Public Fluvial de prélèvement dans le Loir pour l'irrigation de ses surfaces en maïs. Les 180 vaches présentes sont abreuvées par le puits de la ferme. Il y aura environ 130/140 chevaux et un peu de polyculture. Les arguments des opposants que la consommation d'eau prélevée dans le Loir nuira à la consommation de la population, ne sont pas démontrés. Il appartiendra aux services officiels de prouver que la situation nouvelle (entraînement et élevage de chevaux de courses) est plus pénalisante que la situation actuelle (élevage de vaches allaitantes et maïsiculture). Seule une étude précise des consommations restrictives pourra lever cette incertitude et je n'en ai pas la compétence.

2 - Certes, le parking planté de résineux sur un sol devenu stérile, sera remplacé par un complexe d'écurie avec des box, 2 marcheurs, un paddock et une pré-piste et des hangars d'exploitation. Ce complexe occupera la même surface que le parking et la vie des chevaux se bornera à aller de l'écurie à l'hippodrome, et l'inverse. Les chevaux de course sont des animaux facilement stressés qui n'aiment pas le bruit. Ils travaillent à l'entraînement et dorment beaucoup. Les pistes ne seront pas détruites car elles sont utiles et appréciées mais elles seront complétées par des pistes de sables,

3 – On ne peut pas parler de suppression d'activité agricole, elle sera seulement différente et un exemple de diversité agricole. Par ailleurs, entre des chevaux et des vaches, il y a toujours le méthane qui est un GES très toxique et les bovins en produisent énormément, de l'ordre 9 fois plus.

4 - La route qui traverse le domaine de Boudré n'a pas d'issue. Il n'est pas question de la faire déboucher quelque part. Le domaine, à l'exception du parking, reste en N, ce qui interdit toute construction d'habitation neuve. Le domaine forestier reste intact puisqu'il n'est pas à vendre, et les activités ouvertes aujourd'hui au public seront maintenues en particulier sur le chemin de randonnée. L'intérêt général n'est pas sacrifié et ce projet peut être source de curiosité, d'éveil de vocations...

D'un point de vue plus général, je veux souligner que le projet de Boudré occulte le projet de PLUi.

Hormis les associations environnementales qui élargissent leur sens critique, la plupart des avis défavorables ne donnent pas d'avis sur le PLUi, document d'importance pourtant puisqu'il s'intéresse au devenir de tout le territoire pour la décennie à venir, que ce soit sur l'habitat, les activités ou la manière de se déplacer. Je peux penser que, à travers cette opposition, l'accent est davantage mis sur l'intérêt particulier (domaine de Boudré) que sur l'intérêt général (le territoire communautaire).

Enfin, pour prendre en compte les avis favorables qui se sont exprimés, je pense que ce projet est synonyme d'ouverture. Il apportera de l'emploi et il confortera toute une filière autour du cheval. Ce projet peut créer un attrait touristique supplémentaire puisque Boudré fait déjà partie intégrante des différents circuits de randonnées pédestres et cyclistes. L'accès au domaine public n'est pas remis en cause, bien au contraire et des garanties sont prises pour cela.

Je donne un avis favorable pour créer une zone spécifique dédiée à l'hippodrome de Boudré : la zone Ac qui ajoute une condition supplémentaire à la réalisation d'un logement de fonction en zone A. Elle exige son intégration au volume d'un bâtiment d'activités au vu du caractère sensible de l'espace environnant. La délimitation de la zone Ac réduit les possibilités de construction uniquement aux abords des constructions existantes, sans inclure l'hippodrome qui est classé en zone N stricte.

2 - Les dépositions spécifiques

2.1 la Sauvegarde de l'Anjou, association départementale de protection de l'environnement, des sites et monuments :

L'association dans sa déposition a classé par ordre d'intérêt certainement : la trame verte et bleue, les zones humides, le domaine de Boudré, les EBC, les zones Ne et Ng de Lézigné, l'urbanisation, les déplacements, les pollutions.

Elle met en avant des points positifs : l'étude remarquable du bureau d'études TerrOïko résumée dans le rapport de présentation du dossier, la bonne analyse initiale des enjeux écologiques, le diagnostic du PLUi dans l'ensemble bien établi.

Cependant, elle dénonce une incohérence entre les principes de la préservation de la biodiversité énoncés dans le PADD et l'absence de transcription de ceux-ci dans les plans de zonage ou dans la représentation graphique comme des plans parcellaires annexes : les

réservoirs de biodiversité remarquables et complémentaires ne sont pas représentés dans le document d'urbanisme. Désignée comme une incompatibilité avec le SCoT, cette carence rend le dossier du PLUi, fragile.

L'incohérence est aussi réitérée pour qualifier les zones humides qui ne sont pas suffisamment protégées. Même si elles sont identifiées, il n'y a pas de prescriptions spécifiques.

Le projet du domaine de Boudré doit être proscrit de ce site beaucoup trop sensible et il doit rester en zone N.

La suppression de la quasi-totalité des EBC est inacceptable car le code forestier ne protège pas suffisamment la pérennité des boisements.

Le projet de carrière à Lézigné doit être évité. Avant de concevoir des projets Photovoltaïque dans des zones naturelles et agricoles, il faudrait d'abord obliger toutes les nouvelles installations industrielles et commerciales à intégrer l'installation de ces panneaux. Cela pourrait être également proposé aux habitations nouvelles.

L'urbanisation prévue est trop importante car l'évaluation démographique est surestimée. Il en est de même pour les zones d'activités. Compte tenu des stocks disponibles, il est inutile de prévoir d'autres expansions. Pour favoriser les déplacements, il est nécessaire de prévoir des prescriptions de stationnement pour les vélos.

Enfin, pour la pollution, il faut penser à référencer 2 sites situés dans des OAP à Seiches : OAP2 Secteur du Verger (ancien garage automobile), OAP4 Secteur Pasteur/ rue nationale (entreprise de fabrications de lubrifiants). Il est nécessaire de s'intéresser à l'état de santé de certaines stations d'épuration et d'en savoir plus sur les mesures à prendre.

2.2 La Ligue pour la Protection des Oiseaux Anjou LPO, association de protection environnementale reconnue d'intérêt général

L'association dans sa déposition donne son avis dans l'ordre suivant : la Trame verte et bleue, les règlements et zonages, le Domaine de Boudré.

Les réservoirs de biodiversité du territoire sont confortés par le projet de PLUi mais pour qu'ils soient opérants, ils doivent s'accompagner d'un réseau de connexions efficaces, les corridors écologiques. Ceux-ci, insuffisamment identifiés dans les documents, doivent être représentés sur les cartes de zonage. En plus la LPO demande le classement de toutes les haies comprises dans la sous-trame bocagère, le classement EBC de tous les bois compris dans la sous-trame boisée/forestière et un plan d'actions pour la restauration des ruptures de connexions identifiées.

Pour la modification de zonage sur le site de l'Ouvradière, commune de Lézigné, la LPO demande préalablement à la modification des zonages, la réalisation de toutes les études d'impact et celle d'une étude spécifique des effets cumulés des deux projets. La LPO propose de nouvelles modalités de compensation en cas de suppression partielle de haies, bois et alignements d'arbres : de planter plus qu'il n'est détruit, commencer la compensation avant la destruction pour préserver la fonctionnalité.

Le domaine de Boudré est bien connu de la LPO dont elle a réalisé le plan de gestion en 2014 avec la SAFER. Un tel projet n'est pas compatible avec les objectifs du PADD et la justification des choix. Elle demande le maintien en zone N de la zone de stationnement et de l'hippodrome et la subordination de tout déclassement d'une zone N vers une zone A ou U à l'établissement d'une étude d'impact globale.

2.3 L'association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement nocturnes ANPCEN

L'ANPCEN existe depuis 18 ans et elle est la seule association existante dont l'objet est dédié aux enjeux pluriels de la qualité de la nuit. Elle a toujours été associée à l'élaboration des lois Grenelle de l'environnement.

La déposition de l'ANPCEN ne concerne que le projet sur le domaine de Boudré. Le site, classé espace naturel sensible est dépourvu de lumière artificielle. Une modification des infrastructures existantes générant des activités et dérangements nocturnes nuirait à cet environnement dès le crépuscule, à la fois pour la préservation de la biodiversité nocturne et l'observation du ciel étoilé.

Les impacts sont la fragmentation des habitats faunistiques, la modification des voies de déplacement, la disparition des insectes qui tournent jusqu'à épuisement autour des lampadaires, la quantité des chiroptères qui a diminué. Le ciel pourrait perdre l'état actuel qui pourrait être favorable au développement de manifestations d'observations astronomiques. Pour ces raisons, l'ANPCEN 49 demande le maintien en l'état de la zone de Boudré, que les nuisances lumineuses soient intégrées dans tout le déroulement de projet d'urbanisme, et qu'une réglementation locale soit adoptée pour contrôler l'éclairage extérieur public ou privé.

2.4 Florence Denier-Pasquier, vice-présidente Sauvegarde de l'Anjou et secrétaire nationale de FNE

De formation juriste spécialisée en environnement, Florence Denier-Pasquier fait une critique sévère du projet de PLUi proposé à l'enquête. Alors que le diagnostic est clair et que le PADD affiche des ambitions favorables à l'environnement, le règlement et les projets opérationnels ne sont pas à la hauteur et présentent des incohérences inacceptables. Parmi celles-ci, insuffisances et dysfonctionnements des stations d'épuration et pourtant des zones d'habitations en prévision. Ou encore, élaboration de SDAGE et de SAGE et abandon des zones humides qui sont détruites progressivement.

Rien n'est prévu pour préserver la biodiversité : suppression de la majeure partie des EBC alors qu'il est nécessaire de les rétablir pour éviter les défrichements ; baisse très conséquente des surfaces de zone N pour permettre une opération polluante de centre équestre ; une consommation excessive des espaces naturels et agricoles ; une inutile augmentation des surfaces des zones d'activités économiques ; le manque de formalisation de la TVB exigé par le SCoT sans oublier d'y intégrer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Madame Denier-Pasquier demande donc un avis défavorable pour le projet d'urbanisme ou au minimum, des réserves très précises.

Avis du commissaire enquêteur

Il est intéressant de rapprocher différents points de vue environnementaux ; ils présentent des prises de position qui ont des points communs mais ils sont exprimés avec plus ou moins de conviction et de sévérité.

Compte tenu des analyses ci-dessus, je juge nécessaire :

- de reporter sur les plans de zonage ou sur des plans parcellaires annexes, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui représentent les conditions favorables pour l'application cohérente de régimes protecteurs à la trame verte et bleue. Cette formalisation de la TVB permettra au PLUi d'être compatible avec le SCoT,*
- de compléter la démarche d'identification et de préservation des zones humides par une bonne mise en œuvre de la séquence ERC, -éviter,réduire,compenser- et en précisant les protections spécifiques dans le règlement du PLUi,*
- de revenir sur le choix de ne pas protéger les boisements de plus de 4 hectares et d'identifier ceux qui méritent la mise en œuvre de l'outil EBC, en tant que protection qui interdit le défrichement,*
- de joindre aux annexes sanitaires des éléments de diagnostic relatifs à certaines stations d'épuration permettant de mettre en lien projets de développement et capacité des outils épurateurs en attendant le schéma directeur d'assainissement engagé par la CCALS.*

3 – Les projets sur la commune de Lézigné

La réalisation de projets type ICPE, nécessite la compatibilité du zonage. Celui-ci peut être défini au préalable lors de l'élaboration du PLU, PLUi, ou bien, dans une étape ultérieure sur la base d'un projet abouti justifiant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

3.1 Le projet d'extension de carrière au lieu-dit l'Ouvardière

Il s'agit d'une nouvelle carrière de granulats alluvionnaires en lit majeur dans la vallée du Loir qui a déjà été fortement extraite. Un tel projet met en relation les dispositions du SDAGE du bassin Loire Bretagne (2016/2021) et le Schéma départemental des carrières 49 (SDC 49). La zone concernée est un secteur de sensibilité très forte, de niveau 2 : une telle qualification par le SDC n'interdit pas de fait la possibilité d'implantation mais elle encadre et limite fortement les conditions dans lesquelles une carrière pourrait y être autorisée. Le schéma précise aussi que « des spécificités de gisement peuvent cependant, dans certains cas, permettre d'envisager une exploitation de carrière ».

Toutefois, la justification du projet devra être d'autant plus importante que les impacts pressentis seront forts. Ainsi, si le PLUi permet l'implantation d'une carrière dans ce secteur, en zone Ng, une évaluation précise des incidences environnementales, proche de celle attendue d'une étude d'impact,

se révélera nécessaire dès la planification. Le conseil municipal a accepté le 27 juin 2017, à l'unanimité, le projet d'extension de carrière au lieu-dit l'Ouwardière.

Quelques caractéristiques du projet :

- exploitation en eau de matériaux alluvionnaires sur une surface de 25 ha avec une pelle hydraulique en rétro
- épaisseur comprise entre 3 et 5m
- production envisagée de 150 à 200 000tonnes/an sur une durée d'autorisation envisagée de 12 à 15 ans
- transport sur l'unité de traitement de la Suzerolle (Seiches /s Loir) à 13 km du lieu de production
- remise en état à vocation écologique (plan d'eau et zones humides),
- le porteur de projet est la société SCS du groupe Pigeon, dont l'activité est présente depuis le début des années 0970 à Seiches et Montreuil sur le Loir.

Évolution du projet :

- l'avis de l'État du 21 août 2018 concernant le projet de zone Ng, déclare qu'« il n'y a pas ou peu, d'éléments d'appréciation de ses impacts sur un environnement particulièrement sensible et portant sur un projet susceptible d'avoir des incidences notables, ne peut pas être maintenu dans le projet de PLUi. Il pourra être traité ultérieurement par une procédure spécifique lorsque tous les éléments d'appréciation du projet seront connus ».
- le SDC, version 2014/2024, a été annulé au Tribunal administratif et le futur schéma régional arrive en fin de préparation et d'instruction (objectif 2020)
- en réponse aux questions émises par le commissaire enquêteur sur le projet de carrière, dans son procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, le comité de pilotage du PLUi envisage le reclassement de la zone Ng, associée au projet de carrière sur Lézigné, en zone naturelle N. Il a pris en compte les observations formulées par l'État et a pris en considération l'absence des éléments complémentaires à joindre au dossier.

Avis du commissaire enquêteur : je partage l'avis des élus qui abandonne le classement Ng pour la zone prévue en nouvelle carrière. Le classement de l'Ouwardière reste donc zone N. Comme je l'ai précisé en introduction, la réalisation de projets type ICPE, est possible ultérieurement sur la base d'un projet abouti justifiant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

3.2 Le projet photovoltaïque sur le lieu-dit de la Goilerie et de l'Ouwardière

Il s'agit de la création d'un parc photovoltaïque (réalisation et exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire). Le projet est localisé sur une ancienne carrière, au NE de la commune de Lézigné sur une surface totale clôturée de 16,26 hectares pour le compte de la société PHOTOSOL. Producteur indépendant d'énergie renouvelable, Photosol est spécialisé dans la création d'installations photovoltaïques en toiture et au sol. Le groupe créé en 2008, est présent sur tout le cycle de réalisation d'un projet.

Le parc photovoltaïque comprend environ 42 300 modules de 1,7x1m. La puissance crête installée est estimée à 11MWc ce qui équivaut à une production électrique d'environ 5 500 MWh/an. Ce parc permettra de répondre à la consommation électrique annuelle d'environ 7 700 foyers, chauffage électrique compris. Les panneaux seront installés sur des structures de type pieux. La centrale sera exploitée pour une durée minimale de 20 ans correspondant à la durée du contrat d'achat de l'électricité.

La zone d'étude se positionne au niveau du bassin versant du Loir compris dans le district du SDAGE Loire Bretagne. Le projet ne s'implante sur aucune des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire déjà réalisé ; il n'est concerné par aucun captage AEP. Il n'y a pas de risques d'aléas naturels autour de la zone d'étude.

Les sensibilités du milieu physique apparaissent relativement limitées : aucun site Natura 2000, aucun APPB, aucune réserve naturelle régionale ou nationale, aucune réserve de chasse nationale, aucun parc national ou régional, aucun site inscrit ou classé localisés dans le périmètre d'étude de 5 km. Les installations solaires et les cheminements principaux ne modifient pas la configuration du sol et n'impliquent que peu de mouvement de terre. Les perturbations seront mineures sur les écoulements des eaux pluviales, les sols resteront perméables et paysagers et l'impact visuel sera limité aux accès Sud seulement.

Le périmètre du projet s'insère dans un territoire agricole, orienté vers l'élevage et des vergers fruitiers où sont présents également trois AOC. Les inventaires n'ont pas observé d'enjeu écologique majeur en ce qui concerne la faune et la flore.

Le territoire du projet est inclus dans le projet du SCoT PMLA approuvé en 2011, mis en révision achevée en juillet 2016. Le PADD du SCoT encourage les énergies renouvelables qui peuvent se faire autour du solaire. L'emprise du projet est située dans le PLU actuel communal en Nc, zone naturelle liée à l'exploitation du sous-sol. Dans le projet de PLUi, il est prévu que le territoire de ce parc photovoltaïque soit inscrit en zone Ne. Il a déjà fait l'objet d'une étude d'impact en décembre 2016 et d'un diagnostic écologique en octobre 2017. Une évaluation environnementale devra compléter ces études.

Avis du commissaire enquêteur : Je suis favorable à ce que le zonage soit en adéquation avec les caractéristiques du projet photovoltaïque ci-dessus présenté de façon synthétique, c'est-à-dire qu'il soit traduit au règlement en zone Ne, secteur naturel destiné à la production d'énergie.

PARTIE II

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - La Concertation préalable

Le projet de PLUi, dont l'élaboration s'est étalée sur presque 3 années, est le fruit du travail d'un groupe d'urbanistes et d'élus auquel ont été invités à se joindre la population et les Personnes Publiques Associées (PPA). La concertation a été active avec l'ouverture dans chaque mairie d'un dossier de concertation avec registre pour les remarques, des permanences en mairies, des réunions publiques, les parutions dans la presse locale et les articles dans le bulletin communautaire, mais aussi avec des moyens plus innovants liés à Internet.

Le commissaire enquêteur ne peut que souligner l'énergie, la pédagogie et l'innovation qui ont accompagné toutes ces démarches avec en même temps l'ambition de vouloir informer et communiquer le plus possible.

2 - Les objectifs du PLUi

Le PLUi s'est fait dans un contexte de politiques et d'études mises en œuvre pour faire un document d'urbanisme unique, commun à la totalité du territoire communautaire, en intégrant la maîtrise et la réduction de la consommation foncière tout en maintenant le développement et l'attractivité du territoire.

→ Ces objectifs permettent de relever l'importance des thématiques d'actions prioritaires comme

- la mise en œuvre d'une politique de l'habitat basée sur le renouvellement, l'extension maîtrisée et la mixité sociale,
- la polarisation du territoire,
- la protection du patrimoine et des paysages dans un souci de développement durable que l'on retrouve au centre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du projet communautaire.

→ Les orientations du PLUi s'adressent à la totalité de l'espace communautaire. Aujourd'hui, le projet écrit collectivement, parle d'avenir pour la CC du Loir qui a des atouts indéniables liés à sa situation

territoriale proche de l'agglomération angevine, aux voies structurantes qui le sillonnent, à ses qualités et ressources environnementales, au dynamisme et la diversité de son activité agricole.

Cet avenir peut s'imaginer en regardant vers les zones d'activités qui permettent la poursuite de la dynamique de l'emploi. Le territoire du projet représente le deuxième gisement foncier économique du Pôle Métropolitain Loire Angers.

Projet de territoire qui dépasse le périmètre de la communauté de communes en s'inscrivant dans un territoire intercommunautaire élargi (CCALS), c'est donc également un projet politique porté par les élus, qui veut répondre aux besoins et aux enjeux du monde de demain, comme la transition énergétique, et aux outils mobilisables par la collectivité, comme de nouveaux modes de transports pour la population et le développement de la communication numérique.

→ Les 12 objectifs du PADD de la Communauté de communes du Loir se regroupent en 3 grands axes

- **Un projet pour une armature territoriale cohérente** en confortant les polarités dans leurs poids démographiques, en densifiant par la mise en place d'OAP, en renforçant l'offre en équipements, l'offre économique et commerciale adaptée, et de nouveaux moyens de transports en commun.

- **Un projet pour un territoire attractif et accueillant** avec une offre de logements diversifiée et adaptée à des besoins divers et spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...), de promouvoir les entrées de villes, d'externaliser les flux routiers sur la partie Sud de Seiches dès 2022, de promouvoir les mobilités douces et de réduire la fracture numérique sur le territoire

- **Un projet pour valoriser les ressources locales**, concilier biodiversité et activités humaines et préserver la ressource en eau, assurer la traduction de la Trame Verte et Bleue comme composante majeure du PLUi, donner à voir son patrimoine caché et faire du patrimoine au sens large (bâti, culturel, historique, industriel et naturel), un atout moteur de l'attractivité du territoire et générer ainsi une dynamique touristique.

→ Les zones se répartiront environ de la manière suivante sur le territoire de la CC du Loir :

Zones	Surfaces en Ha	Par rapport au territoire
Zones Urbaines U	847,2	4,13%
Zones à Urbaniser AU	116,7	0,57%
Zones Agricoles A	10624,4	51,76%
Naturelle et Forestière	8909,1	43,40%
ER	28,18	0,14%
TOTAL	20 525,58	100%

→ L'Habitat

Le projet de PLUi n'intègre pas de PLH conformément aux dispositions de la loi ALUR mais une politique d'habitat compatible avec les orientations du SCoT PMLA :

- Pour conforter la dynamique démographique du territoire et accompagner le développement de la polarité de Seiches-sur-le-Loir, le projet affiche un objectif de création de 95 logements /an sur la période 2016-2027 dans la prévision d'une population de 14 000 habitants en 2028, soit un taux de croissance prévisionnel de 1,28%/an.
- Au sein des enveloppes déjà urbanisées, l'objectif de renouvellement est privilégié (rénovation, destruction-reconstruction, densification) : Il représente près d'un quart du développement futur réalisable.
- Les sites d'extensions des espaces urbains sont positionnés pour la plupart, en continuité des centralités de communes. Il est envisagé de construire 965 logements sur les 24 OAP sectorielles répertoriées. Il est prévu de réaliser environ une offre de 165 logements locatifs sociaux (23% sur la polarité Seiches/Aurore et 10% dans les autres communes), qui doivent être proches des commerces, des services et des emplois.

J'observe que le projet de PLUi concerne un territoire où l'espace urbain ne représente à peine que 5% du sol. La politique de l'habitat, du développement urbain, de la consommation foncière est maîtrisée et cohérente : en réutilisant le patrimoine immobilier existant (résorption de la vacance, amélioration de l'habitat en partenariat avec le Conseil départemental, changements de destination) et en développant les opérations d'aménagement, le projet permettra de satisfaire les besoins en logements dans les 10 ans à venir. Cependant, si l'idée est avancée dans le PADD, il n'y a pas de mesures spécifiques de mise en œuvre d'un programme de location/accession à la propriété sur la prochaine décennie.

→ L'espace agricole, naturel et forestier

- Le classement de plus de la moitié du territoire en zone agricole montre l'importance de la protection de la diversité agricole et du fort potentiel de production. La consommation d'espace arrêtée à 10ha/an a été réduite de 20% par rapport à la décennie passée. Cependant, il existera également de l'habitat non rural dans l'espace agricole, dont les limites sont commentées dans le futur règlement. Les changements de destination de certains bâtiments, prévus dans le règlement du PLUi peuvent être bénéfiques à une certaine ouverture vers l'hébergement touristique.
- Il a été recensé de nombreuses zones naturelles protégées qui représentent environ 20% du territoire. Le taux de boisement du territoire du Loir est de 24,3%, supérieur à celui du département. La collectivité a choisi de protéger au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements de feuillus de moins de 4ha. L'ensemble des autres boisements est classé en zone N pour garantir le caractère inconstructible.

- Les projets impactant l'environnement (carrière, centrale photovoltaïque, Parc des Vallées) devant être identifiés comme des secteurs à enjeux, nécessiteront des études d'impacts ultérieures avant d'être inscrits dans le document d'urbanisme.

Le territoire communautaire est à très forte proportion, rural et très protégé sur lequel le principe d'Éviter/Réduire/Compenser (ERC) doit être respecté dans tous les projets de développement impactant l'environnement.

3 - Le Dossier d'enquête PLUi

Il comprend :

- 1 LES PIÈCES ADMINISTRATIVES comportant les différentes pièces de l'acte de naissance de ce projet,
- 2 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION constitué de 4 documents séparés :
 - Le Diagnostic ou l'état des lieux et des besoins du territoire du PLUi
 - l'État initial de l'environnement (physique, biologique, ressources et consommation, pollutions et nuisances, risques)
 - l'Évaluation Environnementale ou les perspectives d'évolutions probables de l'environnement et les enjeux environnementaux
 - les Justifications des choix retenus pour établir le PADD.
- 3 LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD),
- 4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS (OAP) applications pratiques relatives au PADD
- 5 LE RÉGLEMENT écrit et PLANS DE ZONAGE, règlement graphique,
- 6 LES ANNEXES multiples :

Les annexes sanitaires, la Liste des Servitudes d'utilité publique, le Plan d'exposition au bruit, la Liste des Emplacements réservés, le Classement sonore des infrastructures terrestres, l'inventaire des zones humides, l'Étude TerrOïko de la Trame Verte et Bleue, l'Étude de la Chambre d'agriculture, l'Étude du projet de carrière, l'Étude du projet photovoltaïque, la Liste du patrimoine bâti, celle des bâtiments pouvant changer de destination, les Périmètres des droits de préemption urbains, du périmètre de la zone d'aménagement différé sur Aurore/Corzé, l'Évolution de la taxe d'aménagement, les zones d'aménagement concerté, les Bois et Forêts, le tableau de surface de zones.
- 7 LE « PORTÉ A CONNAISSANCE » (PAC) réalisé par la DDT (établi le 12/10/2015), concerne les servitudes d'utilité publiques historiques et archéologiques sur la CCL.
- 8 LES REGISTRES d'enquête publique, 6 au total, reliés et aux pages numérotées.

Le commissaire enquêteur souligne que le dossier du PLUi, sur le fond, est complet et conforme à la réglementation. Pour la forme, les documents ne sont ni trop lourds ni trop encombrants ; ils sont bien conçus et ordonnés, d'une écriture claire et argumentée. Les documents photographiques sont de très bonne qualité. Très intéressants pour un public averti, ils sont toutefois peu encourageants à lire pour des lecteurs moins entraînés, et ils n'ont pratiquement pas été ouverts pendant les permanences, hormis le règlement écrit. Les plans sont les pièces maîtresses mais leur lecture est restée fastidieuse par l'absence de données pratiques.

4 – Les avis émis en amont de l'enquête

4.1 L'Avis de l'État

Le Préfet du département de Maine-et-Loire a donné au nom de l'État, un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans l'avis, et en annexe technique visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du projet.

- sur la maîtrise du développement urbain et la compatibilité avec le SCoT PMLA

Les 965 logements envisagés sur les 10 prochaines années sont en cohérence avec la population actuelle de 11 770 habitants et les dimensions et équipements des communes. Les polarités de Seiches/Aurore de Corzé et Jarzé, commune déléguée, sont confortées dans leurs rôles principaux : concentration de 57% des logements, des grands équipements et des nouvelles activités économiques. C'est un projet moins consommateur d'espaces, qui exclut toute extension d'urbanisation dans les hameaux.

L'État considère que les objectifs et modalités de développement proposés en matière d'habitat et d'activités sont compatibles avec le SCoT PMLA

- sur la préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

La préservation de l'activité agricole est inscrite dans le PADD et se traduit par le classement de 10 624,4 ha en zone A. Le développement d'entreprises implantées de manière isolée en zone agricole ou naturelle est à éviter

L'ensemble de ces dispositions est conforme aux articles L.152-12 et 13 du CU et de la Charte Agriculture et Urbanisme.

Le territoire est concerné par un site Natura 2000, par la ZSC «Basses vallées angevines, aval de rivière Mayenne et prairies de la Baumette» et par la ZPS «Basses vallées angevines et prairies de la Baumette» ; il comporte 17 ZNIEFF de type 1 et 6 ZNIEFF de type 2. La totalité des boisements fait l'objet d'un classement en N. Les contours de la Trame Verte et Bleue sont identifiés et l'étude est complète. Le maillage bocager tel qu'il est maintenu est un élément important de la perméabilité écologique.

L'État note que la trame verte et bleue a bien été prise en compte, son étude a été croisée avec les données du SCoT PMLA et le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le projet de PLUi a pris la mesure de la protection des différentes zones naturelles d'intérêt en inscrivant le principe de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

- sur la prise en compte de la thématique de l'eau

La collectivité a réalisé un inventaire des zones humides en s'appuyant sur la pré-localisation de la DREAL Pays de la Loire et sur celles du SAGE du Loir et de l'Authion. Il a été mené sur chaque commune du Loir et a identifié 346 zones humides occupant 16,8% de la surface des 10 communes du PLUi.

Les zones humides sont protégées par leur traduction dans le règlement.

- sur les secteurs de valorisation du patrimoine qui ont une dimension d'accueil touristique :

Classés en zones Np, le règlement autorise le changement de destination des constructions existantes à vocation touristique, d'hébergement et de services ainsi que des nouvelles constructions pour des destinations identiques au changement de destination. Ce sont des possibilités encadrées et limitées. Les extensions de hameaux existants, hors enveloppe urbaine, sont exclus.

L'État recommande qu'il convient de limiter les possibilités de construction à proximité immédiate des constructions existantes.

- sur l'évaluation des incidences de certains projets non identifiés comme secteurs à enjeux :

Les deux projets sur la commune de Lézigné ont besoin d'être complétés par l'analyse de la séquence ERC par rapport à la préservation de la biodiversité

- sur l'assainissement

Il existe des dysfonctionnements sur le fonctionnement de certaines stations qui devront être à considérer dans le projet de PLUi. La capacité des stations de Seiches, La Chapelle St Laud bourg, Marcé et Sermaise sont proches de la saturation et ne pourront pas accueillir l'ensemble des raccordements prévus sur le temps du PLUi. Une étude diagnostic est en cours associée à un schéma directeur d'assainissement «eaux usées».

« La collectivité devra être attentive aux conclusions de cette étude car le résultat pour éviter que le couple, réseau-station, ne soit pas un frein au développement du territoire projeté. Les capacités des systèmes d'assainissement doivent être intégrées dans la réflexion globale en matière de phasage des OAP (Basculement éventuel de zones 1AU en 2AU). »

- sur les risques et nuisances :

Le territoire est concerné par le risque inondation sur 6 communes où deux PPRi sont applicables.

Je considère que l'avis formulé par le Préfet de Maine-et-Loire sur le projet de PLUi, transcrit dans ces quelques lignes de manière synthétique, est une juste appréciation du dossier et que les réserves émises sur les projets de développement en zones naturelles et sur le problème de l'assainissement sont justifiées.

- sur l'Annexe technique

Celle-ci rassemble toutes les observations complémentaires visant à améliorer la bonne compréhension et la qualité juridique du projet. Elle énumère par thèmes, les oublis en particulier sur les plans de zonage, les erreurs, les oublis Elle complète les caractéristiques des OAP dans les communes. Elle rappelle que à partir du 1^{er} janvier 2020, les documents d'urbanisme, pour être exécutoires devront être publiés sur le GPU en respectant le standard CNIG.

Les réflexions développées dans l'annexe technique me paraissent pertinentes et je recommande d'en tenir compte : en particulier celles concernant le secteur 1AUh de la Bouchardière à Chaumont d'Anjou (p.17), la protection des zones humides en dehors de celle liée au repérage au titre du L151-23 du CU, l'absence de la prise en compte de la défense Incendie ou encore la création de l'OAP mixte (Habitats et Activité) Suette-Aurore de Corzé-Seiches-sur-le-Loir qui peut être source de nuisances induites par les activités mais également source de concurrence commerciale pour les commerces de proximité installés dans le bourg de Seiches.

4.2 L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe porte son analyse sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi et considère que le diagnostic environnemental permet globalement de bien cerner les particularités et grands enjeux du territoire comme ceux liés aux vallées alluviales (Loir et Basses vallées angevines), aux bois et forêts et à la présence de cavités souterraines. Le dossier explique clairement les choix réalisés et les changements apportés par rapport aux documents actuels d'urbanisme.

--> **l'analyse des zones A et N** s'apparente davantage à une description du zonage qu'à une véritable analyse des incidences. Les exemples sont nombreux,

« La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du PLUi afin d'assurer un niveau de traitement cohérent des différentes zones susceptibles de connaître des évolutions et de démontrer que la séquence -éviter, réduire, compenser- a bien été mise en œuvre dès le stade de la planification pour ces futurs projets».

--> **en ce qui concerne l'habitat**, il ressort du dossier que le projet de PLUi prévoit 117 ha de zones d'urbanisation futures (parmi lesquelles 93 ha en extension) et la restitution aux zones A et N de nombreuses zones d'urbanisation future préexistantes en rapport avec la réduction de la consommation de terres agricoles

« La MRAe recommande de réexaminer la possibilité de se doter d'un objectif plus ambitieux en matière de maîtrise du mitage et de l'étalement urbain».

--> pour les boisements et plantations, les zones humides

«La MRAe recommande de reconsidérer le choix de ne pas protéger les boisements de plus de 4 hectares. Elle recommande de clarifier les intentions de la commune vis-à-vis des milieux humides, en précisant le règlement du PLUi à cet égard».

--> eaux pluviales et usées, risques naturels, changement climatique, énergie, mobilité

«La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant de s'assurer de la bonne maîtrise des eaux usées et pluviales, en cohérence avec le développement envisagé et son phasage...

Le PLUi se doit d'être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) si le SCoT en vigueur ne le fait pas..

**Il serait utile de reproduire les périmètres d'aléas identifiés sur les plans de zonage du PLUi
La MRAe recommande de renforcer le volet énergétique du PLUi».**

--> Enfin, **La MRAe recommande que la présentation de l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes soit précisée et complétée.... et pour donner du sens au suivi à mettre en œuvre, de renseigner l'état actuel des indicateurs et de préciser les objectifs quantitatifs visés».**

Je n'ai pas noté de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

5 – L'Enquête publique

Conformément à l'arrêté de Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Anjou Loir Sarthe portant organisation de l'enquête, un avis au public a été publié dans la presse locale, à la rubrique des Annonces judiciaire légales des journaux Ouest-France et Le Courrier de l'Ouest, éditions du 5 et 26 septembre 2018, soit 15 jours au moins avant de début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ce même avis d'enquête publique a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux habituels d'affichage des actes administratifs et d'information du public dans chacune des treize mairies de la communauté de communes et au siège de l'EPCI à Tiercé.

Pendant les 34 jours qu'a duré l'enquête publique, la totalité du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public dans les trois lieux de permanence de la communauté de communes et sur le site internet de la CCL (<https://www.demainleloir-plui.fr/le-plui-et-vous/>)..

Au vu de ce qui a été constaté et des mesures prises, j'estime que l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes réglementaires.

Les permanences se sont déroulées les :

- lundi 24 septembre 2018, de 9h à 12h à la CCALS, antenne de Seiches-sur-le-Loir à la Blaisonnaire

- lundi 24 septembre 2018, de 14h à 17h à la mairie de Lézigné

- vendredi 5 octobre 2018, de 14 à 17h à la mairie de Jarzé Villages

- samedi 13 octobre 2018, de 9h à 12h à la mairie de Lézigné

- mercredi 17 octobre 2018, de 14h à 17h à la CCALS, antenne de Seiches-sur-le-Loir à la Blaisonnaire

- samedi 20 octobre 2018, de 9h à 12h à la CCALS, antenne de Seiches-sur-le-Loir à la Blaisonnaire

- samedi 27 octobre 2018, de 9h à 12h à la mairie de Jarzé Villages.

Le public a pu me rencontrer pour exposer et consigner ses observations dans les registres ouverts à cet effet. Il a souvent choisi de venir d'abord se renseigner et d'envoyer ensuite ses questions par courrier postal à mon attention, à l'adresse du siège communautaire. Les registres et les dossiers sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies aux heures habituelles d'ouverture. Le site Internet a été fermé en même temps que la clôture des registres d'enquête, le samedi 27 octobre à 12h. A la fin de l'enquête, après avoir récupéré les registres de Jarzé, j'ai récupéré ceux de Seiches et de Lézigné, le 29 septembre 2018 au siège communautaire de la Blaisonnaire à Seiches

Je considère que les conditions matérielles dans lesquelles les permanences se sont déroulées, ont été satisfaisantes.

J'ai remis, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement à Monsieur Lebrun, Vice-Président de l'Aménagement du Territoire de la CCALS et à Monsieur Augereau, responsable du service Urbanisme, le 5 novembre 2018, le Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique. J'ai reçu le mémoire en réponse le 19 novembre 2018, par courrier électronique.

CONCLUSIONS GÉNÉRALES ET AVIS POUR LE PLUi

Le projet de PLUi de la Communauté de communes du Loir est un document d'urbanisme fédérateur, à l'échelle d'un territoire composé de 13 communes et regroupant 11 770 habitants en 2015. Élaboré après trois années de concertations entre les différents acteurs, on peut regretter qu'à peine arrivé au terme de son instruction, il devra se fondre dans le document unique de la nouvelle communauté qu'il a intégrée en 2017, la communauté de communes Anjou Loir Sarthe (CCALS). Mais on peut aussi se réjouir que dans ce contexte, il constitue une base solide et cohérente pour l'élaboration du futur PLUi de la CCALS.

Ce document est conforme à la réglementation en vigueur et au document de rang supérieur qu'est le SCoT PMLA (Pôle Métropolitain Loire Angers). Il s'inscrit dans la logique relative à la limitation de l'étalement urbain, à la densification de l'habitat, à la préservation de l'espace agricole et naturel et du patrimoine au sens large.

Il respecte les grands équilibres entre les polarités et les autres communes, en regroupant les équipements au niveau des polarités et en permettant aux petites communes de poursuivre une urbanisation raisonnée et le maintien de services de proximité. Le document a su laisser aussi aux communes la faculté d'aller plus ou moins loin dans certains choix de protection du patrimoine malgré l'ambition globale d'uniformiser les règles à l'échelle de l'intercommunalité.

Il permet de continuer l'activité économique et d'en poursuivre le développement même si l'on peut s'interroger sur la pertinence de 18 hectares supplémentaires pour des nouvelles zones d'activités. Le PLUi est ouvert sur des projets s'inscrivant dans une dynamique de territoire (site de Boudré) ou visant à contribuer à la transition énergétique par la volonté de création d'un parc photovoltaïque.

Le territoire a une vocation agricole et préservée, les paysages participent à la qualité du cadre de vie, les zones naturelles sources de biodiversité témoignent de la richesse du patrimoine naturel, vallées alluviales et nombreux bois et forêts.

Le PLUi a l'ambition d'intégrer des solutions nouvelles de mobilité par le développement des voies douces et on peut espérer que le contournement de la commune de Seiches prévu par ailleurs, verra une concrétisation tant attendue par une grande partie de la population

Nonobstant ces points que l'on peut considérer comme positifs, l'enquête relative au PLUi révèle la nécessité de procéder à certains ajustements à la lumière des visites que j'ai faites sur le terrain et des observations que j'ai recueillies et sur lesquelles j'ai donné des avis motivés dans la partie I de mes conclusions.

Considérant l'analyse des faits et arguments développés dans la partie I des présentes conclusions au travers de mes réponses aux observations,

Considérant que :

La concertation prévue par les textes réglementaires, conduite dans le souci d'exhaustivité de l'information et de la communication, a été pédagogique et innovante pour le public,

Les dossiers d'enquête sont complets et conformes à la législation,

Les dossiers d'enquêtes ont été mis à la disposition du public à Seiches-sur-le-Loir, au siège de la Communauté de Communes du Loir et dans les mairies de Jarzé Villages et de Lézigné, et sur le site internet communautaire -demain le loir-,

Au vu de ce qui a été constaté et des mesures prises, l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes règlementaires, par voie de presse, d'affichage et par voie internet,

L'enquête unique s'est déroulée conformément à l'arrêté communautaire d'organisation, du 24 septembre au samedi 27 octobre 2018, soit pendant 34 jours consécutifs, dans des conditions matérielles satisfaisantes.

La participation du public a été conséquente : le public s'est déplacé aux permanences et il a pu s'exprimer également par la voie pétitionnaire et la voie internet sur une adresse dédiée.

Considérant également que :

Le projet a voulu faire un document unique commun à la totalité du territoire communautaire du Loir avant de s'inscrire dans un autre territoire intercommunal élargi,

Le projet est compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Angers Loire, le SCoT PMLA, document d'ordre supérieur et intégrateur du SDAGE, des SAGES de l'Authion et du Loir, du SRCE,

Le projet n'impacte pas les zones de protection sur le territoire,

Le projet intègre la maîtrise et la réduction de la consommation foncière tout en maintenant le développement urbain et économique et l'attractivité du territoire,

Le projet prévoit de satisfaire les besoins en logements dans la décennie à venir tout en ne représentant qu'à peine 5% dans ce territoire à très forte proportion, rural et très protégé,

Le projet veut répondre aux besoins et aux enjeux du monde de demain, comme la transition énergétique, de nouveaux modes de transports et le développement de la communication numérique,

La collectivité a lancé une étude diagnostic de son système d'assainissement collectif associée à un schéma directeur d'assainissement « eaux usées »

Prenant en compte les avis de l'État et les recommandations de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Concertées,

Je donne un

AVIS FAVORABLE au PROJET DE PLUI

Tel qu'il a été arrêté le 23 avril 2018 par le conseil communautaire

- sous réserve de la prise en compte des avis motivés que j'ai donnés aux observations recueillies et analysées dans la partie I de ces conclusions,

- sous réserve de la mise à disposition au dossier du PLUi, de pièces jointes considérées comme des éléments de diagnostic permettant de s'assurer de la bonne maîtrise des eaux usées et pluviales, en cohérence avec le développement urbain envisagé et son phasage, dans l'attente du schéma directeur d'assainissement dont la réalisation doit être efficiente avant la fin de l'année 2019.

À AVRILLÉ, le 08 décembre 2018

Huguette HALLIGON

2 - Projet des Périmètres Délimités des Abords

Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur Proposition de modulation du périmètre de protection des monuments historiques sur les communes de Jarzé Villages (Beauvau), Huillé- Lézigné, Marcé, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise

L'élaboration du document d'urbanisme de la Communauté de communes du Loir, permet de greffer la procédure des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de la CCL. Les deux procédures sont concomitantes et forment une enquête publique unique qui a deux conclusions et avis différents.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 34 jours, du 24 septembre au 26 octobre 2018, conformément à l'arrêté communautaire d'organisation,

Le commissaire enquêteur considère que :

- le dossier, succinct mais clair et précis, est conforme aux exigences réglementaires de la Loi LCAP et au décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017, composé d'une note de présentation non technique, des propositions et des compte-rendu des délibérations des élus,

- L'enquête unique s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes et le dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,

- L'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes réglementaires, par voie de presse, d'affichage et par voie internet,

- Le public a eu la possibilité de se rendre aux 7 permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur, sur Seiches, Jarzé Villages et Lézigné,

- La participation du public a été inexistante : une seule observation a été reçue par la voie internet sur une adresse dédiée. Elle est agrafée dans le registre d'enquête de Jarzé Villages.

Le commissaire enquêteur considère que cette procédure proposée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) aux élus présente des aspects positifs :

- c'est un outil qui permet de « regrouper des immeubles ou des ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. »

- le PDA se substitue aux périmètres de rayon des 500 mètres et propose des formes de protection uniques et plus cohérentes

- le PDA reste une servitude d'utilité publique à respecter,

- Le PDA a entraîné l'adhésion des élus qui ont voté à l'unanimité (délibération du conseil communautaire de Anjou Loir Sarthe du 25 juin 2018) donnant un avis favorable à l'unanimité sur les 5 projets de PDA associés à 9 monuments historiques et un site inscrit qui sont :

1 L'église Saint Martin à **Beauvau**, commune déléguée de Jarzé Villages

2 L'église St-Jean-Baptiste, Château de Huillé, Château du Plessis -Greffier, Site inscrit de la Vallée du Loir et village de Huillé sur les communes de **Huillé et Lézigné**

3 L'église St Martin de Tours, le Manoir du Bois-de-l'Humeau, le Manoir de la Brideraie, commune de **Marcé** :

4 L'église St Aubin, commune de **Seiches sur le Loir**

5 L'église St Hilaire, commune de **Sermaise**

- le PDA propose des périmètres des abords avec des schémas soignés et bien réalisés représentant l'avant et l'après,

- le PDA justifie les propositions et argumente avec les caractéristiques paysagères et architecturales des sites dans les communes.

Le commissaire enquêteur prend en compte et dit, recevable, l'avis de Mr Laplace, en situation, puisqu'il est propriétaire du Manoir de la Brideraie.

Je donne UN AVIS FAVORABLE

aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France relatives aux
Périmètres Délimités des Abords concernant

9 monuments historiques et un site classé sur les communes de
Jarzé Villages (Beauvau), Huillé-Lézigné, Marcé, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise

À AVRILLÉ, le 08 décembre 2018

Huguette HALLIGON

Commissaire enquêteur