

COMMUNE DE NOYANT VILLAGES



Les photos figurant sur le rapport et conclusions, sont issues de celles contenues dans le dossier

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYANT VILLAGES ET A L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE AUVERSE, BREIL et LASSE

11 OCTOBRE AU 10 NOVEMBRE 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

I - CADRE GENERAL DU PROJET :	Page 4
1.1 Désignation du Commissaire Enquêteur ;	Page 4
1.2 Objet de l'Enquête ;	Page 4
- A/ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyant Villages ;	
- B/ L'abrogation des cartes communales des communes déléguées de Auverse, Breil et Lasse ;	
1.3 Situation	Page 5
1.4 Organisation territoriale ;	Page 6
1.5 Le dossier soumis à l'enquête ;	Page 7
II - ELABORATION DU PLU :	Page 9
2.1 Cadre juridique ;	Page 10
2.2 Cadre réglementaire ;	Page 10
2.3 La concertation ;	Page 11
2.4 La consultation des PPA.	Page 11
III - PRESENTATION DU PROJET D'ELABORATION DU PLU :	Page 12
3.1 Les enjeux principaux.	Page 12
3.2 Les sites à vocation économiques, touristique, équipement.	Page 13
3.3 Localisation des besoins en logements.	Page 14
IV - RESUME DE L'ETAT INITIAL :	Page 15
4.1 La démographie ;	Page 15
4.2 L'habitat ;	Page 16
4.3 L'économie ;	Page 16
4.4 Les équipements ;	Page 16
4.5 L'environnement ;	Page 17
4.6 Les énergies ;	Page 17
4.7 Les risques.	Page 18
V ORGANISATION DE L'ENQUETE ;	Page 18
5.1 Désignation et démarches préalables du CE - Réunions - Visite.	Page 18
5.2 L'arrêté d'enquête ;	Page 18
5.3 L'affichage réglementaire ;	Page 18
5.4 La publicité dans la presse ;	Page 19
5.5 Signature et paraphe des dossiers et registres.	Page 19
VI DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	Page 19
6.1 Les permanences ;	Page 19
6.2 Les démarches durant l'enquête ;	Page 20
6.3 Remise du procès-verbal de synthèse des observations et réception du mémoire en réponse ;	Page 20

6.4 Analyse des contributions du public.	Page 20
VII LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	Page 21
VIII LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	Page 26
8.1 Registre de Noyant Village ;	Page 26
8.2 Registre de Auverse ;	Page 32
8.3 Registre de Parçay les Pins.	Page 33
Fin du rapport	Page 38

Sont annexés au rapport :

- Les 3 registre, Noyant Villages, Auverse et Parçay les Pins ;
- Le procès-verbal de synthèse des observations, rédigé par le CE ;
- Le mémoire en réponse de la commune de Noyant Villages ;
- Le certificat d'affichage ;
- Les copies des parutions dans la presse.

(En document séparé, Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur)

I/ CADRE GENERAL DU PROJET :

1.1/ Désignation du Commissaire Enquêteur :

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes par décision E2200017/49 du 8 février 2022, puis par décision E22000158/49 du 19 septembre 2022, a désigné M. Jacques Lecuyer comme Commissaire Enquêteur.

Conformément à l'arrêté n°A-AG-2022-005 du 16 septembre 2022 de Monsieur le Maire de la commune de Noyant Village, j'ai conduit l'enquête publique du 11 octobre 2022 à 9h, au 10 novembre 2022 à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs.

1.2/ Objets de l'enquête :

L'enquête publique porte :

- **A/** Sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyant Villages ;
- **B/** Sur l'abrogation des cartes communales de Auverse, Breil et Lasse.

A/ ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOYANT VILLAGES :

Ce projet a été prescrit par délibération du Conseil municipal de la commune nouvelle, le 25 septembre 2017. Il doit traduire le projet politique des élus et fixer les règles générales d'occupation et d'usage des sols pour les 15 ou 20 années à venir.

Il est élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA).

B/ L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES DELEGUEES DE AUVERSE, BREIL et LASSE :

Contrairement au PLU, l'une des principales limites de la carte communale est l'absence de règles spécifiques permettant de gérer au mieux les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En effet la carte communale ne permet pas de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts, etc..) et elle ne peut contenir d'orientations d'aménagement.

Ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui s'y appliquent.

Par ailleurs, la carte communale ne permet pas à la commune de définir un véritable projet de territoire.

La commune nouvelle de Noyant Villages a donc décidé d'abroger ces trois cartes communales afin d'élaborer un PLU commun qui en tant que document

d'urbanisme et de planification urbaine lui permettra de définir des orientations de développement communal pour les 10 à 15 ans à venir.

La communauté de communes du canton de Noyant avait pris une délibération le 26 mars 2015, pour prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

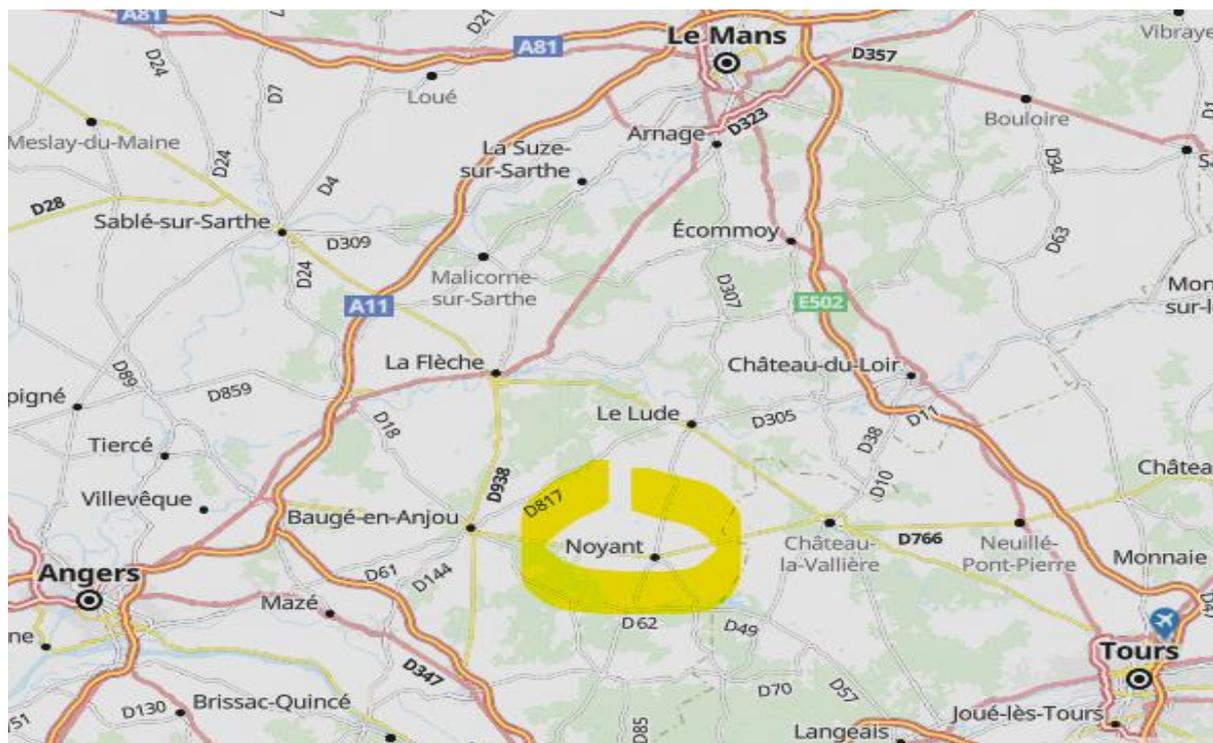
Suite à la loi NOTRe, le paysage intercommunal du département de Maine et Loire a évolué et 14 des 15 communes composant la communauté de communes du canton de Noyant se sont réunies pour créer la commune nouvelle Noyant Villages.

Cette commune a rejoint la Communauté de Communes de Beaufort en Anjou, dénommée au 1^{er} janvier 2017, Baugeois Vallée. Suite à l'activation de la minorité de blocage, cette Communauté de Communes n'a pas la compétence PLU qui reste au niveau de la nouvelle commune Noyant Villages.

Actuellement, il existe quatre sortes de documents d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire, dont un PLU sur Noyant et des cartes communales sur Auverse, Breil et Lasse. En se dotant d'un PLU, la commune nouvelle souhaite organiser son espace communal pour assurer un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire.

Ce document permettra également la mise en œuvre du Schéma de Cohérence territorial, grenélisé le 19 avril 2016, révisé aujourd'hui, mais pour l'instant encore non approuvé de Baugeois Vallée.

1.3/ Situation : La commune de Noyant Villages est située dans la partie Est du département de Maine et Loire, à une soixantaine de kilomètres à l'Est d'Angers,



à environ 50 kilomètres du Nord-Ouest de Tours, à une trentaine de kilomètres au Nord de Saumur et soixante kilomètres au Sud du Mans.

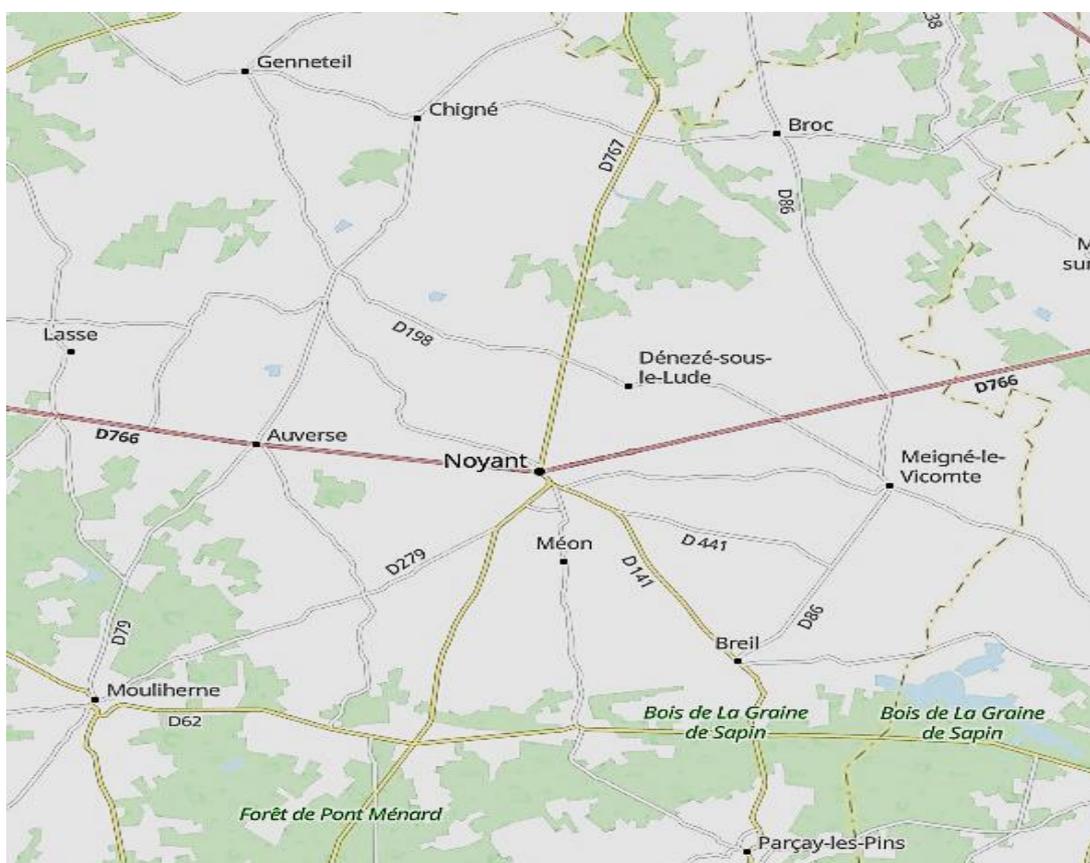
Elle est desservie par la RD766, qui représente l'axe structurant Angers-Tours, qui traverse le territoire d'Est en Ouest permettant de relier Baugé-en-Anjou et Château-la-Vallière.

Sa population compte environ 5 590 habitants, répartis au sein des diverses communes déléguées. Noyant représente environ 31% de la population communale, puis Parçay-les-Pins, en seconde position, avec plus de 15% et la commune déléguée d'Auverse 7,5%. Les autres communes déléguées représentent entre 1 et 6% de la population communale.

1.4 Organisation territoriale :

La commune nouvelle de Noyant Villages est née le 15 décembre 2016, de la fusion de 14 communes déléguées, Noyant, Auverse, Parçay les Pins, Breil, Broc, Chalennes sous le Lude, Chavaignes, Chigné, Denezé sous le Lude, Genneteil, Lasse, Linières Bouton, Meigné le Vicomte et Méon.

Depuis le 1er janvier 2017, la commune nouvelle est membre de la Communauté de Communes Baugeois-Vallée (CCBV) qui regroupe 7 communes : Noyant-Villages, La Pellerine, Baugé-en Anjou, Les Bois d'Anjou, Mazé-Milon, Beaufort-en-Anjou et La Ménitré, soit près de 36 000 habitants.



La commune de Noyant-Villages s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou, approuvé le 19 avril 2016, dont la révision vient de se terminer, mais n'est pas encore approuvée.

1.5/ Le dossier soumis à l'enquête :

Il a été élaboré par Mesdames Alice LE NEDIC et Florence BRETECHE, de Ouest Am', bureau d'études et de conseil en aménagement du territoire et en environnement au service des collectivités, des administrations et des sociétés privées.

Composition du dossier de plus de 800 pages :

- Partie 1/ Les pièces administratives :
 - 1/1 Délibérations ;
 - 1/2 PAC de l'Etat ;
 - 1/3 Bilan de la concertation ;
- Partie 2/ Le rapport de présentation ;
- Partie 3/ Le PADD ;
- Partie 4/ Les OAP ;
- Partie 5/ Le règlement écrit ;
- Partie 6/ Les plans de zonage, règlement graphique :
Un plan, parfois deux par communes déléguées ;
- Partie 7/ Les annexes :
 - 7/1 Servitudes.
 - 7/2 Annexes sanitaires.
 - 7/3 Périmètres soumis à un règlement des boisements ;
 - 7/4 Droit de préemption urbain (chemise vide) ;
 - 7/4 Taxe d'Aménagement.

Dans une chemise distincte, les avis des PPA/PPC

A ce dossier, le Commissaire Enquêteur a rajouté, le 11 octobre 2022, la copie de l'arrêté municipal A-AG-2022-005 du 16 septembre 2022, une capture d'écran du site internet de la DREAL, relative à la décision de l'autorité environnementale (pas d'avis, faute de temps) et la copie de la décision du TA de Nantes, désignant le Commissaire Enquêteur.

Les mêmes pièces ont été transmises par bordereau d'envoi en Mairies déléguées de Auverse et Parçay les Pins, pour insertion dans le dossier d'enquête accessible au public.

Un registre accompagnait chaque dossier présent en mairie.

Le dossier comprend toutes les pièces nécessaires et présente les caractéristiques requises, pour fournir les informations indispensables et une bonne compréhension de la procédure d'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Noyant Villages et l'abrogation des cartes communales de Auverse, Breil et Lasse.

LE PADD : Son contenu est règlementé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois axes structurent le projet :

- Organiser le développement urbain en développant l'habitat en cohérence avec les besoins des populations, en recherchant le maintien de la qualité de vie des habitants actuels et futurs ;
- Soutenir un développement économique pourvoyeur d'emplois, en pérennisant les activités agricoles et forestières, en confortant le tissu commercial et de services, en déployant la stratégie de développement des zones d'activités et en permettant au cas par cas des activités isolées en campagne et en ayant une attention particulière à la question des friches.
- Faire de l'identité rurale une force, en identifiant et en protégeant le patrimoine, en s'appuyant sur les richesses patrimoniales locales pour souligner les atouts touristiques du territoire, en s'engageant en faveur de la maîtrise de la consommation d'espaces et de la lutte contre l'étalement urbain.

LES OAP sont règlementées par l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme qui indique qu'elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

II/ L'ELABORATION DU PLU :

2.1/ Cadre juridique :

Cette enquête et les procédures qui en découlent respectent les aspects législatifs suivants :

- Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme, les articles L.151-1 et suivants et L .153-1 et suivants.

Un Plan Local d'Urbanisme doit respecter tant dans son contenu que dans sa représentation graphique les dispositions du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (loi ENE relative à la mise en œuvre du Grenelle 2) et plus récemment par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

D'autres lois ont également une incidence sur ce projet de document d'urbanisme, il s'agit notamment de :

- La loi d'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 ;
- La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- La loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle pour des communes fortes et vivantes ;
- La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Le PLU, devra être compatible avec les documents de portée supérieure.

Le SCOT actuellement en vigueur, se réfère aux communes dans leur configuration d'avant le 31 décembre 2015 (à date d'Arrêt du SCOT) et n'intègre donc pas les fusions créant les communes nouvelles, telles que Noyant Villages.

Le DOO du SCOT en vigueur, définit la commune déléguée de Noyant en

tant que pôle d'équilibre, les communes déléguées de Parçay-les-Pins et Auverse en tant que pôles secondaires.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Pour sa part, le nouveau SCOT de Baugeois Vallée, arrêté le 28 avril 2022, n'est pas encore en vigueur, tandis que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur à la Loi « Climat & Résilience ».

Canton de Noyant	Objectif de répartition SCoT	Nb moyen de logts à produire par an (indicatif)
Noyant	40%	16
Auverse	30%	12
Parçay-les-Pins		
Breil	30%	12
Broc		
Chalonnnes-sous-le-Lude		
Chavaignes		
Chigné		
Dénezé-sous-le-Lude		
Genneteil		
La Pellerine		
Lasse		
Linières-Bouton		
Meigné-le-Vicomte		
Méon		
Total	100%	40

Le PLU de Noyant-Villages intégrera parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace à hauteur de 63% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN sera parfaitement pris en compte.

2.2/ Cadre réglementaire :

Par délibération du 13 janvier 2020 de la commune, il est débattu des grandes orientations générales du PADD. L'article L.151-2 du code de l'urbanisme stipule en effet que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui est l'ossature sur laquelle le PLU doit s'appuyer.

Le 29 novembre 2021, le PADD est à nouveau débattu au regard du travail réalisé sur le projet et aussi de l'évolution des textes législatifs.

Les nouvelles évolutions du projet de PADD portent principalement sur la maîtrise de la consommation d'espace, la vocation des zones économiques, le projet d'extension de l'UVE, les mesures relatives à la mise en œuvre de projets relatifs aux énergies renouvelables et la prise en compte de la trame noire.

2.3/ La concertation :

Par délibération de son conseil municipal, la commune de Noyant Villages, le 27 septembre 2017, a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU et fixé les modalités de mise en œuvre de la concertation, conformément aux articles L.103-6 et R.153-3 du code de l'urbanisme et de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Cette concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Articles dans la presse locale ;
- Articles sur le site internet de la commune, dans le bulletin municipal ;
- Mise à disposition du dossier au siège de la communauté de communes ;
- Exposition publique itinérante sur le diagnostic et le PADD, avant l'arrêt projet ;
- Mise à disposition d'un registre destiné au recueil des observations pendant toute la durée de la procédure, dans les mairies concernées et au siège de la commune nouvelle ;
- Des réunions publiques, ateliers ou tables rondes ;

Le contenu de cette concertation est décrit dans le document 1.3 du dossier présenté en enquête.

La commune nouvelle, par délibération D-2022-070, le 16 mai 2022 a validé le bilan de la concertation prévue et décidé que le projet de PLU de la commune était arrêté.

2.4/ Consultation des PPA :

L'ensemble du dossier d'élaboration du projet a été communiqué pour avis aux Personnes Publiques Associées et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Ont répondu à cette consultation par un avis :

- Le Préfet de Maine et Loire/ Direction Départementale des Territoires pour notification avis CDPENAF ;
- Le Préfet de Maine et Loire/ Service Urbanisme et Risques Unité Urbanisme Planification Aménagement ;
- Le Département de Maine et Loire ANJOU ;
- La Communauté de Communes Baugeois Vallée ;
- L'INAO Val de Loire ;

- La commune de Mouliherne ;
- L'Agence Maine et Loire Habitat ;
- La Chambre d'Agriculture de Maine et Loire ;
- L'Agence Régionale de Santé, Pays de la Loire ;
- La SNCF, Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest ;
- La CLE du SAGE du Bassin du Loir.
- GRT Gaz ;
- Le Centre National de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire.

III - PRESENTATION DU PROJET D'ELABORATION DU PLU :

3.1/ Les enjeux principaux :

- Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes actifs et des familles avec enfants, tout en accompagnant le vieillissement de la population ;
- Assurer la production de 40 logements par an en moyenne sur la commune de Noyant Villages ;
- Développer l'offre de logements neufs, notamment de petites tailles, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel, développer de nouvelles formes urbaines, favoriser la remise sur le marché de logements vacants et la rénovation des logements anciens ;
- Maintenir l'offre en logement social et atteindre les 10% de production neuve (objectif SCOT) ;
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire dans les zones industrielles ;
- Renforcer et diversifier l'offre commerciale de Noyant et protéger les commerces de proximité des bourgs ;
- Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale et développer l'offre en hébergement ;
- Favoriser le développement de circuits cyclables, pédestres et équestres ;
- Pérenniser l'activité agricole, favoriser les reprises des exploitations ;
- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, notamment en améliorant et en adaptant l'offre en transports collectifs ;
- Développer et favoriser l'utilisation des modes doux, sécuriser les déplacements des piétons dans les bourgs ;
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces ;

- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité ;
- Préserver les espaces naturels remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les éléments naturels dans le développement de l'urbanisation, en maintenant un réseau bocager dense et cohérent ;
- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, préserver l'habitat ancien des centres bourgs, le réseau bocager pour son intérêt paysager, hydraulique, faunistique ;
- Mettre en valeur les vallées, leurs abords et protéger les lisières boisées, protéger le "petit patrimoine", améliorer leur accès pour permettre le développement touristique du territoire ;
- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, poursuivre et développer les projets de réhabilitation du parc de logements ancien, promouvoir les projets de valorisation des énergies renouvelables (méthanisation...)
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risques identifiés et sensibiliser les populations sur ces risques naturels et technologiques.

3.2 / Les sites à vocation économique, touristique et équipement : Parmi les OAP, 20 sites sont à vocation principale d'habitat, 8 sites le sont à vocation économique, 2 à vocation touristique (STECAL At1 et At2) et 1 à vocation d'équipements (Ue et 1AUe) :

8 sites sont à vocation principale d'activités économiques :

- Secteur « Ay2 - Affinerie d'Anjou »,
- Secteur « Ay3 - Bioprox/Sozio »,
- Secteur « Ay4 - entreprise de travaux agricoles »,
- Secteur « Ay6 - Vente de bois de chauffage »,
- Secteur « Zone d'activités de Meigné (Uya) »,
- Secteur « Zone d'activités de Noyant (Uyd) »,
- Secteur « Extension de la zone d'activités de Noyant (1AUyd) »,
- Secteur « La Salamandre (Uya) »,

1 site à vocation principale d'équipements : Extension usine de valorisation énergétique (1AUe)

2 sites à vocation principale d'activités touristiques :

- Secteur « At1 (lodges) »,
- Secteur « At2 (gîtes insolites).

3.3 / Localisation des sites correspondant aux besoins en logements : Le tableau de synthèse représente la consolidation de l'ensemble de la constructibilité générée par le projet de PLU, en intégrant à la fois le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel issu de l'inventaire des changements de destination en campagne, et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Tableau de synthèse

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (log/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS	
GISEMENTS < 2500m²							
Gisements "simples"	2,53	15	38	50%	19	31,6%	
Gisements "moyens"	3,66	13	48	25%	12		
Gisements "complexes"	2,89	13	37	0%	0		
GISEMENTS > 2500m² (avec OAP)							
Secteur "boulevard des écoles" (Noyant)	0,89	22	20	50%	10		
Secteur "route de Breil" (Noyant)	0,64	17	11	25%	3		
Secteur "route de Saumur" (Noyant)	0,72	19	14	0%	0		
Secteur "rue de Beauvais" (Noyant)	0,47	15	7	25%	2		
Secteur "La Grange 1" (Noyant)	0,58	21	12	25%	3		
Secteur "rue de Maulne" (Broc)	0,46	15	7	25%	2		
Secteur "rue des Anciens Combattants" (Breil)	0,31	16	5	25%	1		
Secteur "rue des Bignonias" (Breil)	0,31	16	5	25%	1		
Secteur "rue des Cèdres" (Parçay)	1,04	17	18	25%	5		
TOTAL OAP > 2500			99		27		
TOTAL ENVELOPPES URBAINES	14,5	15	222	-	58		
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			74	25%	19	10,1%	
TOTAL EXTENSIONS URBAINES							
Secteur "La Grange 2" (Noyant)	1,75	22	39	100%	39	58,3%	
Secteur "Le Relais" (Auverse)	0,32	16	5	100%	5		
Secteur "Le noyer" (Auverse)	0,97	16	16	100%	16		
Secteur "Les Basses Landes" (Parçay les Pins)	1,16	17	20	100%	20		
Secteur "rue des Ecosais" (Breil)	0,2	15	3	100%	3		
Secteur "La Vallée" (Lasse)	0,4	15	6	100%	6		
Secteur "route de Chalonnes" (Dénezé sous le Lude)	0,2	15	3	100%	3		
Secteur "rue du commerce" (Meigné)	0,4	15	6	100%	6		
Secteur "Le verger" (Méon)	0,09	22	2	100%	2		
Secteur "Le petit jardin" (Méon)	0,36	14	5	100%	5		
Secteur "Les 3 épis" (Méon)	0,15	13	2	100%	2		
TOTAL EXTENSIONS URBAINES	6,0	17,8	107	-	107		
TOTAL					184		

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 184 logements (en extension, en changement de destination et en comblement de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Le tableau ci-après récapitule la consommation d'espace portée par le projet de PLU à travers son zonage, son règlement écrit et ses OAP.

Période de référence 2011-2021 : 45,52 hectares Objectif ZAN (diminution de 50%) : 22,76 hectares	Projet de PLU (période 2023-2033)	Orientations du PADD (pour mémoire)
Consommation d'espace à vocation d'habitat	6 hectares	Habitat
Extensions de l'urbanisation	6 hectares	De l'ordre de 6,5 hectares
STECAL	50 m ²	
Ngv2 (sédentarisation des gens du voyage)	70 m ²	
Consommation d'espace à vocation d'équipements	1,75 hectares	Equipements
Extensions de l'urbanisation	Extension de l'UVE : 1,71 ha	De l'ordre de 2 à 3 hectares
STECAL	410 m ²	
Ngv1 (aire d'accueil des gens du voyage)	50 m ²	
Ae1 (accueil d'animaux)	360 m ²	
Consommation d'espace à vocation d'activités	9,09 hectares	Economie
Zones spécialisées à vocation économique	ZA de Noyant (zone AU) : 3 hectares La Salamandre (zone U) : 5,1 hectares (partie nord, qui n'est couverte ni par un PA, ni par un PC)	Au moins 8 hectares
STECAL	9920 m ²	
Ay1 (Rivers)	1500 m ²	
Ay2 (Affinerie d'Anjou)	1300 m ²	
Ay3 (Bioprox / Sozio)	2400 m ²	
Ay4 (entreprise de travaux agricoles)	1800 m ²	
Ay5 (coutellerie)	120 m ²	
Ay6 (vente de bois de chauffage)	850 m ²	
At1 (lodges)	1400 m ²	
At2 (gîtes insolites)	120 m ²	
At5 (gîtes)	360 m ²	
At6 (camping)	70 m ²	
Total	16,84 hectares	Une réduction significative de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi "Climat & Résilience"
Niveau de prise en compte de l'objectif ZAN sur la prochaine décennie	63,01%	Une diminution par deux par rapport à la consommation d'espace observée sur la décennie précédant la loi

IV/ RESUME DE L'ETAT INITIAL DU TERRITOIRE :

La démographie :

- Un retour de la décroissance démographique sur la période récente ;
- Des taux de variation annuels moyens négatifs ou proches de zéro sur l'ensemble des communes déléguées à l'exception de Lasse et Chigné ;

- Une baisse récente de la population due à un solde migratoire négatif ;
- Une population vieillissante et un indice de jeunesse inférieur à 1 ;
- Un desserrement démographique marqué ;
- Une importante stabilité des ménages ;
- Des ménages principalement composés de couples sans enfant et de personnes seules.

L'habitat :

- Une part importante de résidences secondaires ;
- Une offre importante en locatif et notamment en locatif social ;
- Une offre de logements relativement homogène en termes de taille et de typologie ;
- Une hausse de la vacance depuis les années 2000 ;
- Un parc de logements particulièrement ancien ;
- Un prix de l'immobilier accessible ;
- Deux structures d'accueil pour les personnes âgées ;
- Une faible proportion de logements de petite taille.

L'économie :

- Présence de plusieurs zones d'activités sur le territoire ;
- Un taux de chômage communal élevé ;
- Une économie locale composée de nombreuses petites entreprises portées par quelques entreprises structurantes ;
- Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins ;
- Une activité artisanale bien développée ;
- Une offre commerciale dispersée et plus dense sur le bourg de Noyant ;
- Une activité agricole particulièrement structurante à l'échelle locale ;
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale ;
- Présence de circuits et sentiers de randonnées à l'échelle de Noyant- Villages (cyclables, pédestres, équestres).

Les équipements :

- Une localisation préférentielle des équipements dans le tissu urbanisé, soit dans les bourgs ;
- Une densité des équipements, notamment sportifs, sociaux et scolaires ;
- Présence d'un collège sur le territoire communal ;
- Des stations d'épuration qui permettent d'envisager l'évolution démographique communale.
- Un réseau routier dense et organisé autour du bourg de Noyant ;
- Un axe principal : la RD766 qui relie Baugé en Anjou à l'Ouest à Château la Vallière à l'est

- Une forte dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail ;
- 3 lignes de bus qui relient la commune à Angers et Saumur mais une offre peu adaptée aux besoins des habitants ;
- Une part relativement importante de déplacements doux dans les déplacements pendulaires (7%).

L'environnement :

- Un relief marqué par plusieurs vallées ;
- Un réseau hydrographique caractérisé par La Marconne, Le Lathan, Le Couasnon et La Maulne ;
- Une occupation du sol à dominante agricole ;
- Des tissus urbanisés caractérisés par des bourgs "rue" et des bourgs "en étoile" ;
- Un tissu urbain qui a peu évolué depuis les années 1970 en lien avec un rythme de construction limité ;
- Une consommation foncière d'environ 3,4ha/an lors des 10 dernières années ;
- Des densités moyennes dans les opérations les plus récentes comprises entre 12 et 18 logements/hectare ;
- Une capacité de densification totale et pratique correspondant à environ 31 logements.
- Cinq sites ENS, un site Natura 2000, 7 ZNIEFF de type II et 9 ZNIEFF de type I, sont identifiés sur le territoire ;
- Des réservoirs de biodiversité (vallée de La Marconne, forêt de la Graine de Sapin) ;
- Un axe de fragmentation majeur : La RD766 ;
- Un réseau bocager relativement dense ;
- Un territoire caractérisé par de grandes surfaces boisées, et particulièrement dans la partie Sud ;
- Des espaces bocagers relativement denses ;
- Des vallées humides plus ou moins encaissées présentant des franges boisées ;
- Plus d'une vingtaine de monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ;
- De nombreux éléments bâtis possédant une qualité architecturale forte ;
- Un "petit patrimoine" très présent sur le territoire.

Les énergies :

- Un potentiel éolien limité sur le territoire en lien avec les nombreux espaces de protection du patrimoine naturel et architectural ;

- Un parc de logements particulièrement énergivore ;
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements ;
- Une usine de valorisation des déchets sur Lasse ;
- Un potentiel intéressant pour le développement de la filière bois-énergie.

Les risques :

- 10 risques identifiés sur la commune (rupture de barrage, industriel, incendie, tempête, argiles...) avec des niveaux variables en fonction des communes déléguées ;
- 20 ICPE repérées sur le territoire, dont 7 de type agricole ;
- 33 sites industriels recensés, au sein ou à proximité des bourgs, dont 23 encore en activité.

V/ ORGANISATION DE L'ENQUETE :

5.1/ Désignation et démarches préalables du CE, réunions, visite des lieux :

Le 1^{er} février 2022, Monsieur le Maire de la commune de Noyant Villages sollicite par courrier au Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'un Commissaire Enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur a pris contact quelques semaines plus tard avec Madame Elisa GUERIN du service Aménagement Habitat de BAUGEOIS VALLEE en charge du dossier. Le dossier finalisé lui est parvenu mi-juin.

Le 26 août, le CE a participé à une réunion organisée à Noyant, en présence de Monsieur Jean Claude CHAUSSEPIED, élu en charge de l'urbanisme, et Madame Elisa GUERIN de Baugeois Vallée, pour une présentation du projet et l'organisation de l'enquête publique.

A l'issue de cette réunion, est réalisée une visite du territoire concerné par le projet (14 communes), avec arrêts sur les principaux éléments du projet, notamment ceux décrits dans les OAP.

5.2/ L'arrêté organisant l'enquête publique, A-AG-2022-005 est signé le 16 septembre 2022, par Monsieur Adrien DENIS, Maire de la commune de Noyant Villages.

5.3/ L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été effectué dès le 26 septembre 2022, dans toutes les communes déléguées. Cet affichage a été vérifié par le Commissaire Enquêteur, par téléphone le 27 septembre 2022.

Un dossier et un registre, étaient disponibles en mairie de Noyant Villages et dans les mairies déléguées de Auverse et Parçay les Pins.

Un exemplaire dématérialisé de l'ensemble des pièces du dossier était accessible au public par un lien <https://www.noyant-villages.fr/plan-local-durbanisme-enquete-publique/> contenu dans l'arrêté municipal d'enquête.

Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire de la commune de Noyant Villages est annexé au présent rapport.

5.4/ Publicité dans la presse : Les annonces légales correspondant à l'enquête sont parues dans les journaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest, la première fois le 26 septembre 2022 et pour la seconde parution, le 13 octobre 2022.

Les copies de ces parutions sont annexées au rapport d'enquête.

5.5/ Signature et paraphe des dossiers et registres : Le Commissaire Enquêteur s'est rendu le 6 octobre 2022 à Noyant, pour y parapher les 3 registres et 3 dossiers qui ont été mis à la disposition du public, à Noyant, Auverse et Parçay les Pins.

VI/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

6.1/ Les permanences : L'enquête a duré 31 jours consécutifs, du mardi 11 octobre 2022 dès 9h, au jeudi 10 novembre à 17h :

- Deux permanences du Commissaire Enquêteur ont eu lieu en mairie de Noyant Villages, le 11 octobre de 9h à 12h, puis en fin d'enquête le jeudi 10 novembre 2022 de 14h à 17h25.

- Une permanence à Auverse le jeudi 20 octobre de 13h30 à 16h30

- Une permanence à Parçay les Pins, le samedi 29 octobre 2022 de 9h à 12h30.

5.2/ Démarches durant l'enquête et en fin d'enquête : A l'issue de la durée d'enquête, le 10 novembre 2022, à Noyant, le dernier intervenant ayant été reçu, à 17h20, le Commissaire Enquêteur a clos le registre présent en mairie.

Les mairies de Auverse et de Parçay les Pins étant fermées le même jour, mais plus tôt, Madame Guérin a récupéré les dossiers et registres de ces mairies déléguées et les a remis au CE.

Dans la soirée, deux observations, postées dans les délais de l'enquête sous forme de courrier, ont été transmises au CE. Une autre intervention a été remise au CE, à Noyant Village lors de l'entretien relatif à la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Ces trois observations avaient été adressées en mairies avant l'heure de fin d'enquête.

Dans chaque mairie où il a tenu une permanence, le Commissaire Enquêteur a pu disposer d'une salle bien adaptée à la réception du public, de manière confidentielle et confortable. Les interlocuteurs avec lesquels il a eu à travailler durant cette enquête, lui ont toujours apporté un concours efficace et rapide. Il a

toujours été très bien reçu par le personnel des mairies et les différents élus avec lesquels il a pu s'entretenir.

6.3/ Remise du procès-verbal de synthèse des observations et réception du mémoire en réponse : Le 17 novembre, de 10h30 à 11h45, le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de Noyant Villages, Monsieur Adrien DENIS, Maire de la commune nouvelle, Monsieur CHAUSSEPIED, élu en charge de l'urbanisme de cette commune, Madame GUERIN du Service Aménagement et Habitat de Baugeois Vallée et Madame Bénédicte COUANNET, attachée à l'urbanisme de la commune.

Le mémoire en réponse à ce procès-verbal, est parvenu par courrier au domicile du Commissaire Enquêteur, le mercredi 30 novembre 2022.

6.4/ Analyse des contributions du public :

Participation très moyenne du public pour cette enquête, dont l'enjeu était cependant important pour le devenir du territoire.

24 observations ont été rédigées ou annexées aux registres en mairies.

A l'issue de la période d'enquête le 10 novembre 2022, le registre de Noyant Villages contient 6 observations et 11 courriers et courriels annexés (dont un (NC11) remis au CE le 17 novembre 2022. Le registre de Auverse contient 1 observation et celui de Parçay les Pins, 5 observations et 1 courrier.

Au total, ont été reçus 43 intervenants, lors de mes permanences :

- 7 personnes le 11 octobre à Noyant ;
- 5 personnes le 20 octobre à Auverse, dont Monsieur le Maire délégué de Linières-Bouton ;
- 16 personnes le 29 octobre à Parçay les Pins, dont Madame la Maire de la commune déléguée ;
- 15 personnes le 10 novembre 2022 à Noyant, dont en entretien, Monsieur le Maire de Noyant Villages.

Au cours de mes entretiens avec les personnes que j'ai reçu, aucune remarque ou déposition n'a concerné l'information du public ou le déroulement de l'enquête publique.

Aucune remarque négative n'a été formulée à propos du contenu du dossier et des documents accessibles.

Oralement plusieurs personnes ont souligné leur difficulté par manque de maîtrise de l'outil informatique, à accéder au dossier dématérialisé en ligne, expliquant donc privilégier l'entretien en direct avec le Commissaire Enquêteur.

Comme souvent sur le thème d'un PLU, les déposants ont soulevé majoritairement leur problématique personnelle, relative à la constructibilité, ou pas, ou

plus, d'un terrain leur appartenant. Une parcelle constructible actuellement risquait de ne plus l'être, au terme de la validation du projet de PLU.

Des porteurs de projet ont fait part d'intentions, deux pour du photovoltaïque et un autre pour une sablière, avec demandes de zonages particuliers en STECAL.

La SIVERT, pour l'UVE de la Salamandre, a demandé l'obtention d'une réserve foncière, dans le but de construire une installation de production d'hydrogène, en plus du STECAL destiné à la construction d'une ligne de fours supplémentaire.

Aucune observation ne concerne l'abrogation des cartes communales de Aulnay, Breil et Lasse.

VI - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Les PPA concernées ont été dûment informées du projet d'élaboration du PLU de Noyant Villages.

64 pages concernent ces avis, dont de nombreux sont favorables, mais associés pour la plupart à des réserves. D'autres, font part de recommandations ou de nécessaires mises à jour du dossier :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, le 22 septembre 2022, n'a pas formulé d'avis à la saisine de Noyant Village "n'ayant pu traiter le dossier 2022APDL35/PDL-2022-6228, dans le délai règlementaire échu le 12 septembre 2022".

Pour le Préfet de Maine et Loire, Service Urbanisme et Risques Unité Urbanisme Planification Aménagement, un avis favorable, sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

- Clarifier les objectifs de consommation d'espaces ;
- Supprimer en l'absence de justifications la possibilité d'étendre l'UVE ;
- Justifier les raisons de rétention foncière au sein de l'enveloppe urbaine, et phaser en conséquence les ouvertures à l'urbanisation en extension ;
- Adapter l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension au regard de l'étude diagnostic des systèmes d'assainissement.

Pour le Préfet de Maine et Loire/ Direction Départementale des Territoires pour notification avis CDPENAF :

Au titre de l'auto saisine, les recommandations sont les suivantes :

- Modifier le rapport de présentation de manière à identifier les surfaces consommées par STECAL (intégralité du zonage) et leur surface cumulée totale sur le territoire ;

- Expliciter au rapport de présentation les difficultés de densification dans l'enveloppe urbaine ;
- Justifier l'extension de l'Unité de Valorisation Energétique en dehors de la ZAC de la Salamandre compte tenu des disponibilités existantes en son sein et de la maturité du projet.

Au titre du code de l'urbanisme relatif aux extensions et annexes d'habitations de tiers en zones A et N, avis favorables sous réserve de :

- Limiter les extensions d'habitations à 30 m² ;
- Réglementer la taille des piscines à 40 m² ;

Au titre du code de l'urbanisme relatif à la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée, STECAL, avis favorable sous réserve de :

- Justifier l'ensemble des projets délimitant des STECAL dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ;
- Limiter les emprises des STECAL At1 et At2 aux constructions envisagées en les présentant ;
- Regrouper les constructions sur le STECAL Ae1 et diminuer sa délimitation ;
- Réduire l'emprise du STECAL Ay1 (exclusion de la pointe Nord) et le justifier ;
- Justifier de l'implantation des constructions envisagées sur le STECAL Ay4 et limiter son emprise ;
- Réduire la délimitation du STECAL Ay5 et le justifier ;
- Prévoir l'installation du bâtiment sur la surface déjà artificialisée et diminuer l'emprise du STECAL Ay6 ; proscrire l'imperméabilisation sur les STECAL At3 et At5.

Un avis défavorable pour le STECAL At4 au profit d'une identification des bâtiments permettant le changement de destination ;

Un avis favorable pour les autres STECAL.

Est jointe à ces avis, une note complémentaire de 14 pages.

Pour le Département de Maine et Loire, avis favorable, sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

- Mieux prendre en compte l'inventaire patrimonial dans le PLU, en reportant ce recensement sur les documents graphiques permettant ainsi une meilleure identification des bâtiments pouvant changer de destination ;
- Dans le domaine de l'eau certains renseignements jugés satisfaisants dans le dossier semblent obsolètes. Des études diagnostic tendent à démontrer le contraire, notamment pour ce qui concerne l'assainissement avec des problèmes de surcharge hydraulique, la gestion des eaux pluviales dont les réseaux doivent être séparés des eaux usées ;

- Concernant les gens du voyage, il serait nécessaire de corriger la surface des constructions autorisées entre le rapport et les choix retenus ;
- A propos du réseau routier, il convient de mettre à jour certains éléments du schéma routier indiqué dans le PLU, de même pour les liaisons cyclables ;
- Une observation sur la vacance, avec le souhait que la production de nouveaux logements se fasse de manière plus significative en renouvellement urbain ;
- Plus deux pages de données complémentaires.

Pour la **Communauté de Communes Baugeois Vallée** avis favorable sous réserve de la prise en compte des quelques observations suivantes :

- Les objectifs de consommation foncière répondent aux orientations et objectifs du SCoT en vigueur et à venir ;
- La commune devra prévoir une offre de logements en partie via la remise sur le marché de logements vacants ;
- Certaines stations de traitement des eaux usées ne fonctionnent pas correctement, certains rejets sont de qualité médiocre, même si les capacités en EH sont suffisantes ;
- L'imperméabilisation des sols des parcelles hors construction devra être limitée.

Pour l'**INAO Val de Loire**, juge que le projet n'a pas d'influence sur les AOP et les IGP concernées et émet donc un avis favorable au projet.

Pour la **commune de Mouliherne**, dont le conseil municipal le lundi 4 juillet 2022, décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable.

Pour l'**Agence Maine et Loire Habitat** renouvelle son intérêt porté au développement de la commune déléguée de Noyant. ;

Pour la **Chambre d'Agriculture de Maine et Loire**, exprime son avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations qui suivent,

- Notamment sur le PADD et les STECAL, pour demander que leur surface soit resserrée au plus proche des besoins en construction ;
- Fait remarquer un gisement important de logements vacants susceptibles d'éviter de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- Est favorable au maintien du STECAL ay4 tel que proposé dans le projet ;
- Demande que certains STECAL Ay voient leur surface réduite, Ay1, Ay3 et Ay6 ;

- Les surfaces des STECAL à vocation touristiques devraient être réduites de façon importantes, At1, At2, At3, At4, At5 ;
- Le règlement concernant les extensions et constructions d'annexes d'habitations devrait être modifié, pour en limiter les conditions et les surfaces autorisées ;
- Les critères concernant les changements de destination pour certains bâtiments devraient être pris en compte par rapport notamment à la proximité de sites d'activités agricoles.

L'Agence Régionale de Santé, Pays de la Loire se montre très réservée par rapport au projet et formule de nombreuses observations :

- Concernant l'habitat, le PADD manque de clarté et comporte de nombreux manques ou inexactitudes ;
- En matière de déplacements l'ARS relève la suprématie de l'automobile, la carence en transports collectifs, le faible linéaire de liaisons douces ;
- Concernant l'eau potable, des indications sont manquantes, indices se rapportant aux terrains concernés par les périmètres de protection de captages, rappels sur l'usage des eaux pluviales, la réglementation qui concerne la desserte en eau des installations qui reçoivent du public ;
- En matière d'assainissement, elle relève des dysfonctionnements sur certaines stations d'épuration, donc éventuellement la nécessité à sursoir éventuellement à l'urbanisation de secteurs 1Au ;
- La qualité de l'air n'est pas traitée dans le rapport de présentation, l'absence de données sur les pesticides n'est pas cohérente alors qu'il s'agit d'un enjeu sanitaire majeur ;
- Il serait souhaitable de planter des haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle ;
- Il est question également des ondes électromagnétiques, avec les lignes de transport d'électricité et la proximité de certains types d'habitats ou écoles, la proximité de transformateurs,
- L'ARS souligne l'intérêt de pouvoir urbaniser certaines friches mais insiste sur le fait que si ces friches sont industrielles, un travail important de dépollution doit être réalisé.

La SNCF, Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest fait part de précisions :

- Le document d'urbanisme devra permettre à SNCF réseau de maîtriser la végétation à terme tout en préservant les intérêts environnementaux ;
- Il n'est pas souhaitable de désigner certaines emprises ferroviaires en trame verte et bleue, ou en espaces boisés classés ou haies protégées ;

- La collectivité territoriale devra solliciter SNCF réseau pour tout projets urbains ou école, aire de jeux, voie verte, etc. à proximité de voies ferrées ou passages à niveau ;
- Les rejets d'eaux pluviales vers les aménagements ferroviaires devront être évités ;
- Les zonages de PLU ne devront pas modifier les conditions de réalisation de la maintenance et l'entretien des ouvrages ;
- La SNCF rappelle que le foncier nécessaire à son activité n'est ni agricole, ni à inscrire en zone naturelle ;
- Sont rappelées enfin certaines servitudes d'utilité publique relatives à certaines lignes.

La CLE du SAGE du Bassin du Loir fait part de certaines remarques :

- Certaines sont positives, recul des rives pour l'implantation de constructions nouvelles, protection des haies, arbres, alignements et boisements identifiés ;
- D'autres relatives à l'absence d'information sur un schéma directeur en eau potable, l'absence de dispositions ou prescriptions visant à économiser l'eau, absence d'information relative à l'existence d'un schéma de gestion des eaux pluviales.

GRT Gaz, fait observer plusieurs manquements :

- La règlementation associée à la présence d'ouvrages de transport de gaz n'est que partiellement prise en compte dans le PLU ;
 - La présence des ouvrages Grt gaz doit être signalée dans les dispositions générales ;
 - Dans le PADD, rappeler qu'il faut veiller à ne pas développer de programme d'habitat, espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages Grt gaz ;
 - Les documents graphiques doivent faire apparaitre les servitudes ;
 - Il est nécessaire que Grt gaz soit consulté avant certaines opérations d'urbanisme ;
 - Certaines OAP sont impactées par des servitudes ;
 - Les servitudes Grt gaz ne sont pas compatibles avec un classement en EBC ;
 - Les représentations des servitudes de Grt gaz sont jugées trop approximatives ;
- Est joint à cet avis, une liste exhaustive de 6 pages, détaillant certains ouvrages Grt gaz et diverses informations importantes.

8 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Compte tenu de la diversité des sujets abordés dans les contributions des différents intervenants, le détail des observations contenues dans les registres, est le suivant :

(Les observations sont distinguées de la manière suivante : N pour Noyant, A pour Auverse et P pour Parçay les Pins. Puis R pour registre et C pour courrier. Suit le numéro d'observation).

7.1/ Registre de Noyant Villages :

NR1/ Observation du 11 octobre 2022, **Monsieur DELANIS** demande à ce que sa parcelle section C, Numéro 240 soit constructible pour y accueillir une nouvelle famille.

Réponse de la commune de Noyant Villages : La parcelle est située hors enveloppe urbaine. La stratégie communale posée par le PADD fixe un principe de développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ou dans en continuité immédiate (pour les communes sur lesquelles des zones d'extension de l'urbanisation sont prévues en réponse aux besoins en logements), ce qui n'est pas le cas ici.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse logique et cohérente avec le code de l'urbanisme, le plan de zonage et le règlement concernant cette parcelle.

NR2/ Observation du 10 novembre 2022, **Madame Bénédicte LEBOUÇ**, co-gérante du GAEC Eco ferme du Gennetay, indique que sur la parcelle 265, au lieu-dit le Gennetay, sur la commune déléguée de Auverse, un bâtiment y a été vendu en maison d'habitation, alors qu'il est situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage.

Cette personne s'interroge également sur le devenir de l'ancienne fromagerie artisanale actuellement en liquidation judiciaire à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage du GAEC.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le bâti parcelle 265 était déjà considéré comme une maison d'habitation au niveau des fichiers fonciers, et n'a donc pas nécessité de changement de destination ;

Du point de vue de la planification, il n'était donc pas possible d'interdire cette évolution. L'ancienne fromagerie est en vente suite à liquidation, pas de changement de destination prévu dans le PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'inquiétude de cette intervenante est légitime et la réponse des élus me paraît satisfaisante.

NR3/ Observation du 10 novembre 2022, **Madame Bénédicte LEBOUÇ**, déclare être interpellée par le projet touristique utilisant une surface agricole cultivable

importante, sur la commune déléguée de Meigné le Vicomte qui participerait ainsi à l'artificialisation des sols cultivables.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les élus comprennent les remarques sur la consommation foncière liée à ce projet touristique des « Lodges » qui n'est pas négligeable au regard de l'ensemble du projet communal. La stratégie communale vise à encourager le développement de projets touristiques. Complémentairement, la commune relève que la CDPENAF (qui examine tous les projets de ce type dans le cadre de l'analyse du PLU) ne s'est pas opposée à ce projet, mais a simplement demandé de « limiter l'emprise [...] aux constructions envisagées en les présentant », ce que la commune compte faire.

Le Projet sur Chigné dans les arbres entrainera une très faible consommation foncière (120 m²) et est plus facilement réversible. Là aussi, il convient de rappeler la stratégie communale en matière touristique et le fait que la CDPE-NAF ne s'est pas opposée à ce projet, mais a simplement demandé de « limiter l'emprise [...] aux constructions envisagées en les présentant », ce que la commune compte faire.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'observation de cette intervenante est sensée. Les terrains concernés, notamment pour le projet les Lodges, sont de qualité pour l'agriculture. D'un côté est prônée la règle de non artificialisation de ces secteurs et de l'autre, l'intérêt économique peut prédominer. L'avis et les recommandations de la CDPENAF, comme la justification du projet devront être examinés avec attention concernant la surface dédiée à ce STECAL au strict nécessaire.

NR4/ Observation du 10 novembre 2022, Monsieur Jean Paul TAFFUT, déplore que rien ne soit prévu dans le projet de PLU pour développer le tourisme local.

Il indique que le projet laisse la possibilité d'implanter des installations photovoltaïques, mais que le conseil municipal y est opposé.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les documents du PLU arrêté précisent que les parcs photovoltaïques au sol doivent permettre le maintien d'une véritable activité agricole. De plus les élus souhaitent que ce type de projet fasse l'objet d'une consultation citoyenne avant acceptation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse légitime, une consultation citoyenne étant à même de clarifier le souhait de la population du territoire sur l'installation des diverses formes d'énergies renouvelables.

NR5/ Observation du 10 novembre 2022, Monsieur GEORGET Didier, écrit que les secteurs proposés à l'urbanisation future sont peu attrayants pour de futurs acquéreurs du fait de la proximité d'une rue où passent 4500 véhicules/jour. Il propose plutôt d'envisager de construire sur la parcelle A277, avec une sortie

sur la route de Bois Martin et où le réseau d'assainissement, l'électricité et l'eau sont présents.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Ce terrain a été étudié lors de l'élaboration du PLU. Le terrain retenu a été choisi car il est en lien direct avec le lotissement existant et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. L'objectif étant d'avoir un développement urbain plus compact.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse conforme à la politique d'urbanisation qui prévaut actuellement et qui paraît cohérente, supprimer les espaces libres (dents creuses) dans les secteurs urbanisés, avant d'étendre les zones à urbaniser en extérieur.

NR6/ Observation (rédigée en Anglais) du 10 novembre 2022, Monsieur John MORLEY, indique qu'il est propriétaire des parcelles 1268 et 1269 à la Petite Lande, sur la commune de Parçay les Pins et qu'il utilise sa maison comme un gîte depuis 2002.

Il demande, que sur sa parcelle 1269, il puisse avoir la permission de développer son hébergement de vacances, en aménagement un garage, une piscine, etc.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le règlement prévu permet la création d'annexe et de piscine hors zones constructibles.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : réponse à même de satisfaire cet intervenant dans la mesure où son projet resterait dans la limite du zonage défini et du règlement écrit.

NC1/ Courrier du 3 novembre 2022, Monsieur Patrice de FOUCAUT, écrit qu'il a constaté, que l'ensemble de ses parcelles du Groupement Forestier des Trois Bornes, dont le détail figure sur le document annexé à son courrier, était classé en L. 151-23.

Il demande le classement de l'ensemble des parcelles de ce groupement en Espace Boisé Classé (EBC).

Réponse de la commune de Noyant Villages : suite favorable donnée à la cette demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

NC2/ Courrier du 24 octobre 2022, Madame Michèle ROHMER, adjointe au Maire de Noyant Villages, Conseillère municipale de la mairie déléguée de Linières-Bouton et ancienne Maire, écrit qu'un porteur de projet, l'entreprise NIVET envisage un projet de sablière sur la commune de Linières-Bouton qui aurait fait l'objet d'un certain intérêt de la part des élus.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le projet n'était pas assez mature pour être intégré dans le projet de PLU arrêté. Il pourra faire l'objet d'une

déclaration de projet quand il sera arrivé à maturité et après accord des services de l'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse logique, ce projet ne figure pas dans le dossier, les PPA n'en n'ont pas eu connaissance et les démarches administratives requises, sont sans doute insuffisamment matérialisées pour l'instant.

NC3/ Courrier du 18 octobre 2022, Monsieur Guy LEMONNIER porteur du projet Domaine du Vicomte/ Village adresse un courrier qui contient une présentation de son projet, avec différents plans et une plaquette de présentation du domaine, avec représentation de différentes sortes de lodges ainsi qu'une étude chiffrée relative au tourisme dans la région.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les documents transmis pourront être ajouté aux documents du PLU sur ce STECAL.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Ces documents viendront utilement argumenter et justifier éventuellement ce projet.

NC4/ Courriel du 21 octobre 2022, Monsieur Philippe GABORIAU est propriétaire du manoir de la Roche-Hubert, il souhaite s'assurer que ce n'est pas seulement la parcelle 42 de la feuille 197 AB 01 qui fait l'objet d'un repérage, mais aussi les parcelles 41, 313, 38 et 267 qui sont en contact direct avec le manoir et le pavillon bastionné et qui abritent également le jardin du manoir.

Il considère que les parcelles 307 et 308, devraient aussi faire l'objet d'un repérage dans le PLU, car elles représentent la cour de la Roche-Hubert.

Réponse de la commune de Noyant Villages : suite favorable donnée à cette demande pour les éléments bâti.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

NC5/ Courriel du 21 octobre 2022, Monsieur Philippe GABORIAU déclare être étonné de ne pas voir dans les documents du PLU, une référence aux bruits causés par les 18 salles communales (salles des fêtes) situées en zone habitée.

Réponse de la commune de Noyant Villages : le PLU aborde les différents sujets de manière proportionnée : en l'occurrence, concernant les nuisances sonores, l'enjeu prédominant concerne les axes de circulation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les nuisances sonores, concernant notamment certaines traversées de villages, sont en effet présentées comme la principale nuisance relevée dans le dossier. Les atteintes sonores subies par certains riverains voisins d'équipements qui peuvent être qualifiés de bruyants, justifient sans doute cette contribution tout à fait légitime. Un règlement particulier de ces équipements, des horaires adaptés, une médiation, devraient sans doute permettre d'apaiser en partie une situation conflictuelle.

NC6/ Courrier du 10 novembre 2022, Monsieur Jean Luc DAVY, Président de SIVERT, remet à l'issue d'un entretien, un document qui argumente les raisons de la construction de la seconde ligne de fours visant à augmenter la production énergétique existante et à terme, initier une filière hydrogène en Maine et Loire. Monsieur Jean Luc DAVY, accompagné de Monsieur Laurent GÉRAULT, Directeur du Sivert Est-Anjou et d'un de ses collaborateurs, demande donc l'inscription d'une réserve foncière de près de 2 hectares supplémentaires.

Réponse de la commune de Noyant Villages : 2 ha sont zonés dans le projet de PLU arrêté, ils seront confortés grâce à l'argumentaire fourni comme le demande l'avis Préfet. Les élus souhaitent donner une suite favorable à la demande de réserve foncière complémentaire, que ce soit dans un ajustement du PLU avant Approbation ou par déclaration de projet faisant évoluer le PLU après Approbation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En effet les deux hectares destinés à accueillir une deuxième ligne de fours sont présentés sur le zonage de projet de PLU. Ces surfaces devront faire l'objet d'argumentation et justification comme cela est demandé par les services de l'Etat. Concernant la réserve foncière supplémentaire de deux hectares, elle ne figure pas dans le projet et n'a donc pas été portée sans doute à la connaissance des élus délibérant, ni des PPA. D'autres parts, ce projet de construction d'une installation de production d'hydrogène, semble loin d'avoir atteint la maturité nécessaire à la création de cette réserve foncière complémentaire.

NC7/ Pétition anonyme remise au Commissaire Enquêteur en entretien à Noyant le 10 novembre 2022. Qui aborde des nuisances, émissions de poussières et des bruits induites par le fonctionnement de silos de séchage situés à proximité de la déviation de Noyant, entreprise ANJOU NEGOCE.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le PLU arrêté ne prévoit pas d'extension du site ni d'opération d'habitat à proximité du site.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante. Néanmoins, même point de vue que pour NC5, une concertation, entre la commune, les riverains et l'entreprise concernée, pourrait être tentée afin de trouver une solution permettant de réduire autant que faire se peut, cette nuisance.

NC8/ Courrier du 10 novembre 2022, Monsieur Jean Luc DAVY, Président du SIVERT, remet un document complémentaire au Commissaire Enquêteur, qui vient confirmer son besoin d'obtenir l'inscription de surface nécessaire à la construction de la seconde ligne de fours et sollicite la constitution d'une réserve supplémentaire de 2 hectares permettant donc la réalisation de leur projet.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Sans réponse particulière à cette dernière contribution.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir mon point de vue en NC6. A titre de complément, le projet relatif à la construction d'une station de production d'hydrogène peut paraître aujourd'hui peu abouti, rendant la constitution d'une réserve foncière de deux hectares, un peu prématurée.

NC9/ Courriel daté du 9 novembre 2022, transmis au service urbanisme de Noyant Villages sur l'adresse Email dédiée à l'enquête, Monsieur Patrick ROUAULT, Chef de projets photovoltaïques, Entreprise JPee souhaite installer une centrale photovoltaïque sur des parcelles en zonage A, non déclarées aux aides de la PAC, ni déclarées comme surface agricole utile, pour une exploitation au lieu-dit La Goulaine - Méon sur la commune de Noyant Villages. Ce projet serait associé à la création d'un élevage ovin, avec installation d'un éleveur, création d'une bergerie, permettant le pâturage sur le secteur d'implantation de ce parc photovoltaïque. Une demande de permis de construire allant dans ce sens a été déposée le 21 janvier 2022, sous le N° 049 228 M0004. Pour permettre la réalisation de ce projet, Monsieur ROUAULT demande que le secteur d'implantation soit classé en zonage STECAL Aer, c'est-à-dire avec une sous sectorisation dédiée à la production d'énergie renouvelable solaire et un règlement d'urbanisme autorisant pleinement l'installation de panneaux solaires.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le projet de parc photovoltaïque à Chavaignes bénéficie d'un sous zonage Npv car le projet était suffisamment avancé pour pouvoir être intégré dans le PLU arrêté. Le projet de Méon n'est pas encore finalisé, l'enquête publique n'a pas eu lieu. La demande pourra être vue lors d'une évolution future du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante. Cependant, justifier en partie ce type de projet en mettant en avant la création en parallèle à cette installation, d'un élevage ovin, apportant une "coloration" agricole au projet est un peu simpliste. La pérennité de ce type d'élevage me paraît peu cohérente avec des panneaux voltaïques qui ont une espérance de fonctionnement de plus de 50 ans.

NC10/ Courriel du 10 novembre 16h57 Monsieur Adrien BRUNETTI, Chef de Projet Photovoltaïque UNITE écrit que cette société développe actuellement un projet de centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune, sur des parcelles appartenant à Monsieur Cornil, situées au lieu-dit Broc Moulin à vent.

Cette personne indique que le projet serait possible, du fait du règlement du secteur A, sous-secteurs At, Ay et Ae1 au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics. Il propose donc à la destinataire du présent courriel, (personne en charge du bureau urbanisme de la commune), un classement de ces parcelles en Apv et non plus simplement en A, ces parcelles étant au RP G1 des prairies permanentes donc des sols plutôt pauvres.

Suit en page 2, la liste des parcelles concernées.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les documents du PLU arrêté précisent que les parcs photovoltaïques au sol doivent permettre le maintien d'une véritable activité agricole. De plus les élus souhaitent que ce type de projet fasse l'objet d'une consultation citoyenne avant acceptation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

NC11/ Courrier de Monsieur Loïc ROUSSEAU Directeur Foncier de S.A. Carrières NIVET : Il s'agit d'un courrier daté du 24 octobre 2022 dans lequel sont décrits les éléments correspondant à sa demande exprimée oralement en mairie de Auverse, le 20 octobre 2022.

Le Groupe NIVET, par sa filiale locale TPPL, souhaite pouvoir ouvrir l'exploitation d'une sablière sur le territoire de la commune déléguée de Linières Bouton au lieu-dit " les Naulières ". Un plan de localisation et un inventaire de parcelles sont joints à la demande. Il indique que le potentiel exploitable a été évalué par divers carottages lors d'une reconnaissance géologique. L'auteur de ce courrier explique qu'une présentation de ce projet a été faite devant les élus de la commune qui ont validé la poursuite de ce projet.

Une description de la future demande d'autorisation qui sera présentée à Monsieur le Préfet est détaillée, ainsi que quelques détails relatifs à la nature des matériaux recherchés et leurs destinations. Sont indiqués aussi, les cheminements empruntés par les transports routiers, l'engagement à compenser la dégradation d'éventuelles zones humides, l'absence de voisinage immédiat. En conclusion de ce courrier, Monsieur ROUSSEAU demande la mise en place d'un zonage adapté et compatible avec son projet dans le PLU élaboré.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Même réponse que pour l'observation de Madame Michèle ROHMER, "le projet n'était pas assez mature pour être intégré dans le projet de PLU arrêté. Il pourra faire l'objet d'une déclaration de projet quand il sera arrivé à maturité et après accord des services de l'Etat".

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Même positionnement que s'agissant de l'observation NC2.

7.2/ Registre de Auverse :

AR1/ Observation du 20 octobre 2022, Monsieur Laurent SEBILLE demande à ce que lui soit confirmé, si sa parcelle 633 est toujours constructible ou pas.

Réponse de la commune de Noyant Villages : La parcelle n'est plus constructible dans le projet de PLU arrêté. Ce terrain a été étudié lors de l'élaboration du PLU. Le terrain retenu a été choisi car il est en lien direct avec le lotissement existant et plus proche de l'enveloppe urbaine. L'objectif étant d'avoir un développement urbain plus compact.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse logique, conforme à la politique d'urbanisation actuelle, visant à limiter le mitage et plutôt concentrer l'habitat au plus près de l'urbanisation existante.

7.3/ Registre de Parçay les Pins :

PR1/ Observation du 29 octobre 2022, **Monsieur Jean Michel LAMBERT** souhaite avoir des informations sur les parcelles boisées en peupliers, classées en zone humide. Les parcelles concernées sont les suivantes sur la commune de Parçay les Pins :

B29-B30-B31 zone N espaces boisés à conserver (résineux) ;

E705 zone N naturelle et forestière (résineux) ;

E706- E707-E 798 zone humide (peupliers) ;

A337- A348- A349 zone A agricole espace boisé à conserver (taillis)

A314 zone humide (peupliers).

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les zones humides sont issues de la pré-localisation de la DREAL. Un inventaire mené par la CC Baugeois Vallée est en cours sur les terres agricoles et naturelles. Il pourra être intégré au PLU lors d'une prochaine évolution, se substituant alors à l'inventaire actuellement intégré.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

PR2/ Observation du 29 octobre 2022, **Monsieur Michel DELAUNAY**, propriétaire des parcelles B10, 11, 12, 13, 14, 15, 1774, à la Chapellerie, est surpris et étonné que les parcelles B11 à B15 ne soient pas constructibles étant donné qu'elles sont entourées de maisons sur 3 côtés. Seules la B10 et la B1774 sont de couleurs différentes.

Réponse de la commune de Noyant Villages : cette question va être étudiée par les élus avant Approbation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'observation est légitime. La réponse des élus satisfaisante.

PR3/ Observation du 29 octobre 2022, **Madame Roselyne LAVRIEUX** écrit qu'il n'y a pas de terrains de loisirs à Breil et demande donc si celui concerné par l'OAP rue des anciens combattants, ne pourrait pas être destiné à cet effet.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Cette demande sera étudiée pour voir si c'est possible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

PR4/ Observation du 29 octobre 2022, **de Monsieur Patrice de FOU-CAUD**, demande pour quelle raison les parcelles du Breil 1277, 1278, 1279 1280 et 1281, sont en espace naturel, sachant que deux parcelles sont construites

(habitations) et que les autres sont viabilisées. Il sollicite donc leur classement en zonage U.

Réponse de la commune de Noyant Villages : ces parcelles sont trop éloignées de l'enveloppe urbaine. L'ensemble du PLU fait l'objet d'une réduction des surfaces urbanisables, le choix a été fait de privilégier les parcelles au sein et en accroche de l'enveloppe urbaine.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Même point de vue que pour la réponse à AR1.

PR5/ Observation du 29 octobre 2022, Monsieur TOUCHARD, Maire, Conseiller Général Honoraire et de Monsieur PERROUX ancien Maire. Ces personnes écrivent qu'elles ne sont pas d'accord avec le fait que la parcelle N338 soit zonée en non constructible, car la commune l'avait achetée pour réaliser un lotissement. Les parcelles 464, 465, 467 et 321 avaient été achetées et étaient prévues pour la réalisation de la déviation du bourg. Ces deux personnes se déclarent en opposition sérieuse au projet de PLU et demandent qu'il soit revu sérieusement.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Ce terrain a été étudié lors de l'élaboration du PLU. Les parcelles retenues sont plus proches de l'enveloppe urbaine et permettent une urbanisation plus compacte.

Le projet de déviation du bourg n'est plus d'actualité.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse cohérente, mon point de vue rejoint les réponses à AR1 et PR4.

Courrier du 29 octobre 2022, Monsieur Noël BEGET, dépose un document comprenant sur une face un parcellaire et sur l'autre face l'indication que les parcelles 136,144,145,143,146,150 et147, ne sont pas des zones humides.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Pas de réponse à cette observation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Plusieurs intervenants m'ont en effet signalé ces données inexactes. J'ai indiqué ce fait dans une de mes questions. La réponse des élus est la suivante : Les zones humides sont issues de la pré-localisation de la DREAL. Un inventaire mené par la CC Baugeois Vallée est en cours sur les terres agricoles et naturelles. Il pourra être intégré au PLU lors d'une prochaine évolution, se substituant alors à l'inventaire actuellement intégré.

7.5/ Observations du Commissaire Enquêteur :

7.5.1/ Le 20 octobre, lors de ma permanence à Auverse, Monsieur le Maire de la commune déléguée de Linières-Bouton et une personne représentant le Groupe NIVET sont venus me voir pour m'exposer un projet concernant une exploitation de sablière sur le territoire de cette commune déléguée. Il m'a été indiqué que

ce projet avait été porté à la connaissance des élus de la commune de Noyant Villages qui y auraient porté un intérêt. Ce projet ne figure cependant nulle part dans le dossier de projet de PLU, ni sur le plan de zonage de la commune concernée, ni au travers d'un règlement de zonage spécifique à cette éventuelle activité et je n'ai eu aucun écho de ce projet, avant cet entretien. Dans son courrier NC2 du 24 octobre 2022, déposé dans le registre de Noyant, Madame Michèle ROHMER aborde ce projet.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le projet n'était pas assez mature pour être intégré dans le projet de PLU arrêté. Il pourra faire l'objet d'une déclaration de projet quand il sera arrivé à maturité et après accord des services de l'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

7.5.2/ Oralement, certains intervenants m'ont indiqué que l'existence réelle de certaines zones humides répertoriées sur les plans de zonage leur paraissait fantaisiste. Il semblerait qu'il s'agisse surtout de simples plantations de peupliers. Les zones humides représentées dans le projet sont-elles fiables ?

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les zones humides sont issues de la pré-localisation de la DREAL. Un inventaire mené par la CC Baugeois Vallée est en cours sur les terres agricoles et naturelles. Il pourra être intégré au PLU lors d'une prochaine évolution, se substituant alors à l'inventaire actuellement intégré.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Problème assez souvent rencontré avec les zones humides représentées en pré-localisation de la DREAL et non actualisées dans les dossiers d'enquête.

7.5.3/ La lutte contre la vacance immobilière est le premier objectif du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Maine et Loire 2020/2025 (pages 73 et 74). Je souhaiterai connaître quelles actions pratiques, vous envisageriez de prendre afin de réduire cette vacance immobilière sur la commune ? En effet celle-ci est estimée à environ 11%, en sensible augmentation depuis plusieurs années et des études récentes semblent démontrer que la construction de logements neufs tend à générer de la vacance supplémentaire.

Réponse de la commune de Noyant Villages : La commune a été lauréate de l'appel à projet « Petites Villes de Demain ». Elle prévoit de mettre en place une ORT, qui donnera accès au dispositif Denormandie pour les propriétaires qui souhaitent réhabiliter leur logement pour le mettre en location.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Une ORT est une Opération de revitalisation de territoire. Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau, à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre

un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Réponse satisfaisante, mais l'ampleur de la vacance de logement sur le territoire sera sans doute compliquée à réduire. Certes une ORT est un bon outil, mais les contraintes qui pèsent sur les propriétaires, financières, réglementaires, pour réhabiliter leurs habitations à des fins de location ou de vente, sont un frein majeur à la résorption de ce phénomène.

7.5.4/ Quelques intervenants m'ont fait part oralement de leurs doutes sur la rentabilité économique pour l'exploitant et l'intérêt touristique pour le territoire concernant la réalisation de certains projets à vocations d'hébergement ou de loisirs, notamment à propos des STECAL At1 et At2. Ces doutes sont à mettre en balance avec la qualité des parcelles concernés, espaces boisés, et/ou terres agricoles exploitables. Les mêmes intervenants soulignent le peu de lieux touristiques remarquables locaux, ou le fait que les secteurs attrayants pour certaines activités de loisirs, sont relativement proches du territoire de la commune (Lac de Rillé) et déjà pourvus suffisamment en matière d'hébergement.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Voir réponse observations NR3.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

7.5.5/ Les OAP At1 et At2 telles que décrites dans le projet sont-elles ou seront-elles raccordées aux réseaux d'eau potable, assainissement, énergie, comme cela est abordé dans le PADD concernant les secteurs agricoles et naturels ?

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les OAP At1 et At2 ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement. Il est précisé qu'en campagne, c'est l'assainissement autonome qui prévaut.

L'OAP At1 est desservie par l'eau et l'électricité.

L'OAP At2 n'est pas desservie.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

7.5.6/ Comment seront échelonnées les mises en phase d'aménagement des secteurs prévus 1 AU à la construction, dans la mesure où les équipements de traitement des eaux usées sont pour certains en surcharge ou n'ont pas l'efficacité attendue ?

Réponse de la commune de Noyant Villages : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP a été décidé en fonction des capacités des stations d'épurations. De plus des travaux sont en cours pour améliorer les capacités de la station de Noyant.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse logique, la progression démographique sur le territoire, limitant le besoin urgent de constructions nouvelles, devrait permettre une concordance de planification entre les travaux et

aménagements nécessaires sur le réseau d'assainissement et l'urbanisation des secteurs concernés.

7.5.7/ S'agissant des possibilités d'extension et créations d'annexes en secteur A et N leur emprise au sol est limitée à 50 m² ce qui pourrait tout à fait permettre la création d'extensions d'une surface d'au moins 50m², ce qui va à l'encontre de la charte agriculture et urbanisme. Pourriez-vous envisager de restreindre cette surface au 30 m² préconisés.

A propos des piscines et de leurs équipements annexes, le règlement projeté autoriserait une surface limitée à 100m². Dans le contexte actuel visant à économiser notamment la ressource en eau, serait-il possible d'envisager une réduction de la surface autorisée pour ces équipements ?

Réponse de la commune de Noyant Villages : Les élus souhaitent conserver les règles d'extensions telles qu'écrites dans le projet arrêté. En effet cela permet plus de souplesse et d'adaptation selon les bâtis existants tout en limitant la consommation foncière.

Pour les piscines les élus sont favorables à une diminution de la surface possible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante. Néanmoins il est utile de savoir qu'aujourd'hui, la surface moyenne des piscines enterrées construites en France est en moyenne de 35 m².

7.5.8/ Concernant la production d'énergie issue d'installation photovoltaïque, elle est décrite dans le dossier, comme étant essentiellement privée en toitures d'habitations ou hangars. Un porteur de projet a fait part de son intention d'installer un parc photovoltaïque associé à l'exploitation d'un élevage ovin sur des parcelles situées sur la commune de Noyant villages. Un permis de construire pour son projet a été déposé en janvier 2022.

Aucun élément dans le dossier présenté en enquête ne fait mention de ce projet, ni d'un zonage de parcellaire du genre STECAL, prêt à l'accueillir.

Dans sa contribution NR4, Monsieur TAFFUT fait allusion à ce genre de projet.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Le projet de Méon en était à ses débuts lors de l'arrêt de projet du PLU. Il n'est pas encore finalisé, l'enquête publique n'a pas eu lieu.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

7.5.9/ Je souhaiterai, comme pour mon observation précédente, savoir quelle est votre position par rapport au projet présenté dans le courriel NC10 de Monsieur Adrien Brunetti.

Réponse de la commune de Noyant Villages : Ce projet était inconnu des élus lors de l'arrêt du PLU. De manière générale, les documents du PLU arrêté précisent

que les parcs photovoltaïques au sol doivent permettre le maintien d'une véritable activité agricole. De plus les élus souhaitent que ce type de projet fassent l'objet d'une consultation citoyenne avant acceptation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante, mais une véritable activité agricole pouvant permettre la justification de l'installation d'un parc photovoltaïque peut sembler à beaucoup, comme simpliste.

Au terme de cette enquête, et après recensement de l'ensemble des aspects de ce projet, j'ai formulé, dans un rapport particulier, ce qu'étaient mes conclusions et mon avis concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyant Villages et l'abrogation des cartes communales de Auverse, Breil et Lasse.

Fin du Rapport

Le 12 décembre 2022

Le commissaire enquêteur
Jacques LECUYER

