

# DÉPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

*Commune de Val d'Erdre-Auxence*

*Le Louroux Béconnais-La Cornuaille-Villemoisan*

## RAPPORT UNIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête Publique du 13 octobre au 14 novembre 2023**

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune  
de Val d'Erdre-Auxence

Révision du zonage d'assainissement

Abrogation de la carte communale de la commune  
déléguée de La Cornuaille

*Madame Brigitte LAVERGNE*

Commissaire Enquêteur

## Table des matières

I-Désignation du Commissaire enquêteur	p.3
II- Objet et cadre juridique de l'enquête	p.3
A- Définition	
B- Règlements	
C- Système d'utilisation des sols	
III- Présentation du projet	p.6
A- Cadre Administratif	
B- Cadre géographique	p.7
C- Point de vue économique	
D- L'Habitat	p.9
E- Les équipements et les services	
F- Point de vue touristique	
G- Transport et déplacements	p.10
IV- Composition et contenu du dossier mis à l'enquête	p.11
A- Elaboration PLU	
B- Révision du zonage d'assainissement	p.13
V- Les avis formulés sur le projet	p.13
VI- L'enquête publique	p.14
A- Phase préparatoire	
B- Publicité de l'enquête	
C- Le dossier et l'information du public	p.16
D- Déroulement de l'enquête	
E- Bilan des permanences et observations	p.17
VII-Présentation des observations du Public	p.17
A- Permanences	
B- Mails	p.20
C- Thèmes abordés	
VIII-Clôture de l'enquête	p.24
IX- Procès-verbal de synthèse	p.24
X-Mémoire en réponse et Avis du Commissaire Enquêteur	p.25

## **I-Désignation du Commissaire enquêteur**

Suite à la demande du président de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou en date du 17 juillet 2023 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : l'Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence, l'Abrogation de la carte communale de la commune déléguée de La Cornuaille et la Révision du zonage d'assainissement des eaux usées, le président du Tribunal Administratif de Nantes, par décision en date du 10 août 2023, n° E23000140/49, a désigné Madame Brigitte LAVERGNE, commissaire enquêteur pour conduire ladite enquête publique.

Monsieur le président de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, autorité organisatrice, a pris un arrêté n°2023-19A le 20 septembre 2023 (annexe n°1) fixant les modalités d'organisation et de déroulement de la consultation publique.

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 13 octobre au mardi 14 novembre 2023 dans les mairies des trois communes formant la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence.

Le commissaire enquêteur entend rendre compte dans le présent rapport, de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accompli conformément aux textes légaux et aux prescriptions de l'arrêté de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou précité (CCVHA).

## **II- Objet et cadre juridique de l'enquête**

### **A- Définition**

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire communal élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA). C'est un outil de conception et mise en œuvre d'une planification visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à l'horizon d'environ 15 ans.

Le PLU traduit ce projet global et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols que les permis de construire doivent respecter avec comme cadre de référence, pour les différentes politiques sectorielles : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace.

## **B- Règlementation**

L'élaboration d'un PLU est soumis à enquête publique conformément aux dispositions législatives et réglementaires suivantes :

- code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R.153-8
- du code de l'environnement aux articles L.122-1, L.123-1, L-181-1, L-512-1 et suivants. et R.122-1, R.123-1 et suivants, R.181-1, R-511-9 , R-512-14 et suivants qui régissent les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, dont le PLUi fait partie).
- Code de l'environnement aux articles L104-2, L104-3, R104-21 et R104-28 relatifs à l'évaluation environnementale
- l'arrêté du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.
- Code de la Construction et de l'Habitat
- les nouvelles règles sur les OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L151-2, L151-3, L151-4, L151-6, L151-7 et R151-20 relatifs aux OAP. Code de la Construction et de l'Habitat : Il faut prendre en compte les dispositions particulières du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) articles L101-1 à L863-5 et les L302-5 à L302-9-2 relatives au taux de logements locatifs sociaux.

## **C- Système d'utilisation des sols**

L'utilisation des sols n'est pas réglementée de façon uniforme au niveau national car les enjeux économiques, sociaux, environnementaux, varient considérablement en fonction des territoires. Il y a des espaces qui font l'objet d'une forte attractivité et sur lesquels les différents agents se disputent un droit d'occupation et il y a des espaces fragiles, utiles pour la biodiversité, pour les paysages, le tourisme, qui doivent être protégés eu égard à leurs aménités.

Le système d'utilisation des sols repose schématiquement sur quatre niveaux :

**1-Niveau national** : les lois d'urbanisme et d'aménagement qui s'appliquent sont au-dessus des documents locaux :

- La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 qui pose le principe de la densification et de la mixité sociale.
- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui remanie la loi SRU
- Les lois Grenelle I et II de 2009 et 2010 qui renforcent la défense de l'environnement, la densification et l'écologisation des documents d'urbanisme
- La loi ALUR du 24 mars 2014 sur la trame verte et bleue et les réseaux de continuité écologique et les Stecal
- La loi MACRON du 6 août 2015 qui permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles

- **La loi du 17 août 2015** relative à la transition énergétique encourage la construction de logements intermédiaires performants écologiquement

- La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages **réaffirme l'existence des « espaces de continuité écologiques »**

-**La loi climat et résilience du 22 août 2021 renforce les mesures liées à la lutte contre l'artificialisation des sols par le biais de l'urbanisme et incite à la renaturation des sols dans les PLU (ZAN)**

-La loi de juillet 2022 de lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité

Toutes ces lois ont fortement fait évoluer le droit de l'urbanisme depuis une vingtaine d'année prenant en compte les principes et les objectifs récents du développement durable définis à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui doit être intégré par le nouveau PLU.

**2-Niveau régional** : le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) est un document d'aménagement du territoire stratégique à moyen terme, à échéance 2030 et 2050, qui précise les orientations fondamentales du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement. Le nouveau Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité du territoire des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil Régional des 16 et 17 décembre 2021.

**3-Niveau intercommunal** : le rôle du SCOT (schéma de cohérence territoriale) est de définir les grandes orientations d'aménagement permettant de coordonner les différentes politiques communales. Le PLU de Val d'Erdre-Auxence devra tenir compte des orientations du PADD et DOO du Scott de l'Anjou Bleu Pays Segréen qui a été approuvé par délibération du Comité Syndical du PETR du Segréen en date du 18 octobre 2017 et est en cohérence avec le SRADDET régional

**4-Niveau local** : le PLU

### **Rappel historique des documents et PLU en vigueur avant l'organisation de la présente enquête**

En l'espèce, le PLU de la commune du Louroux Béconnais avait été approuvé en 2007, et avait fait l'objet de plusieurs modifications. Compte tenu d'une part des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis et d'autre part des nouvelles exigences du développement du territoire, ce PLU est devenu obsolète.

Enfin, depuis le 15 décembre 2016, la commune du Louroux Béconnais appartient à la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence qui regroupe, outre Le Louroux-Béconnais, les communes déléguées de Villemoisan et de la Cornuaille. Du fait de ce regroupement, la commune nouvelle doit se doter d'un nouveau PLU.

La Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou qui a compétence en matière d'urbanisme, a donc décidé, par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 de solliciter l'abrogation de la carte communale de la commune déléguée de la Cornuaille et d'arrêter le projet de PLU.

Au visa des articles L.153-19 et s. et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et L.123-1 et suivants et R123-9 et suivant du code de l'environnement, l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val d'Erdre-Auxence a été prescrite par arrêté du 20 septembre 2023.

Après concertation auprès de la population et délibération du conseil communautaire, le projet arrêté est soumis :

- à un examen conjoint des personnes publiques associées
- à une enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU sera soumis à la délibération du conseil communautaire au vu des conclusions du commissaire enquêteur et des avis des PPA.

### **III - Présentation du Projet**

#### **A- Cadre administratif**

Le territoire du PLU de la commune de Val d'Erdre-Auxence est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (Scot) de « l'Anjou Bleu » approuvé en octobre 2017.

La commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence fait partie du canton de Chalonnes sur Loire, adhère à la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou et fait partie du bassin de vie de Candé.

La compétence de l'urbanisme a été confiée à l'intercommunalité en 2021, d'où la demande du porteur de projet pour l'adoption de ce PLU qui relève désormais des attributions de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou précitée (CCVHA).

Les documents d'urbanisme actuels du territoire sont les suivants :

Commune	Date entrée en vigueur du PLU
Le Louroux Béconnais	2007 et modifié le 21 décembre 2018
Villemoisan	Règlement National d'Urbanisme
La Cornuaille	Carte communale

**Le nouveau PLU devra également être en cohérence avec les documents cadres suivants :**

- le SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 3 mars 2022
- le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé le 18 février 2020
- Le PDH - plan départemental de l'habitat, approuvé en 2017
- Le dossier DDRM – Dossier Départemental des Risques Majeurs en Maine-et-Loire
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne
- Le Plan Régional - Climat Air Energie Territorial PCAET (article L229-26 Code de l'Environnement)

Avec l'adoption du nouveau PLU, la carte communale de la commune déléguée de la Cornuaille sera abrogée et disposera sur son territoire du nouveau PLU.

## **B- Cadre géographique**

La commune de Val d'Erdre-Auxence bénéficie d'un positionnement géographique favorable puisqu'elle se situe au nord-ouest d'Angers, à proximité de l'agglomération angevine (à 30 minutes en voiture du centre-ville d'Angers).

Le territoire de la commune de Val d'Erdre-Auxence bénéficie ainsi d'un axe de circulation majeur :

- la route départementale D963 qui relie Angers à Candé, Chateaubriand, puis RENNES.

L'atout majeur de la commune de Val d'Erdre-Auxence est sa situation centrale, dans un environnement de bocage et de prairies, à :

- 35 minutes d'Ancenis, au sud-ouest,
- 20 minutes de Segré au nord,
- 12 minutes de Candé, centre économique du Haut-Anjou,
- 30 minutes d'Angers

L'accès à l'autoroute la plus proche est à Chalonnes sur Loire, située à 11 km et qui permet d'accéder à l'A11 qui relie Nantes à Angers puis Paris.

Le territoire de la commune occupe une superficie de 13 024 hectares, l'une des plus grande de Maine et Loire.

Le territoire présente une grande caractéristique : celle d'être un territoire de bocage avec un habitat lié à la présence de ferme sur tout le territoire.

### **C- Point de vue économique**

La commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence avait en effet une vocation essentiellement agricole. Dans le contexte d'un territoire rural, la préservation de l'espace et de ses ressources est un enjeu majeur.

La commune nouvelle depuis 2016 de Val d'Erdre-Auxence comptait 4 908 habitants en 2020 (source INSEE).

Bien qu'étant un territoire agricole, le nombre d'actif dans le domaine agricole ne cesse de baisser. La proximité d'Angers et de Candé, donne un nombre croissant d'employés résidents au Louroux Béconnais.

La répartition d'emplois par catégorie socioprofessionnelle est la suivante en 2020 (source Insee) :

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>944</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	125	13,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	70	7,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	83	8,8
Professions intermédiaires	173	18,3
Employés	270	28,7
Ouvriers	223	23,6

L'activité économique est essentiellement basée sur la commune du Louroux Béconnais qui a deux zones d'activité : « Le Bijou » et « Le Vallon ».

Les communes déléguées de Villemoisan et la Cornuaille n'ont pas ou peu d'activité économique, sauf à signaler une entreprise très spécifique à La Cornuaille : « Croix André et Fils », entreprise de scierie, ébénisterie qui depuis 1850, est spécialisée dans la réfection des moulins. Cette entreprise, à vocation internationale, a entre 6 et 9 salariés.



La Cornuaille, commune déléguée de 1000 habitants, bénéficiait d'un coiffeur et d'un médecin. Ils ont pris leur retraite. Les deux restaurants existants ont fermé. Seule une épicerie qui fait poste reste ouverte.

Une résidence autonomie pour personnes âgées, « Les Genêts », accueille 19 résidents.

Villemoisan compte 669 habitants et a sur son territoire une usine de méthanisation. Il n'y a plus de commerce de proximité, seul un café est ouvert qui fait dépôt de pain. Par contre la piscine vient d'être rénovée et est assez attractive. Une aire des gens du voyage a été installée sur la commune de Villemoisan, mais à l'extérieur du centre bourg. Elle présente toutes les infrastructures nécessaires.

## **D- L'habitat**

La commune nouvelle compte 4 908 habitants en 2020 (source INSEE) dont 65% est basée sur la commune déléguée du Louroux Béconnais. Le centre bourg est dense et connaît un taux d'habitabilité important avec peu de logements vacants. Le centre bourg historique est très habité avec une bonne proposition de services et de commerces variés de première nécessité.

La caractéristique de cette population est sa jeunesse :

- 39% de moins de 30 ans en 2019
- 40% dans la tranche 30/60 ans

L'habitat est dominé par le logement individuel.

Les structures d'habitat sont très hétérogènes dans les trois communes déléguées :

- Le centre bourg du Louroux Béconnais est dense avec un habitat concentré de manière rationnelle et organisée autour du village historique.
- La commune déléguée de la Cornuaille est très étalée avec un glissement d'habitation en dehors du centre bourg historique, qui s'étale le long de la route de Candé, sans grande cohérence et favorisant l'étalement urbain. La consommation d'espace reste importante avec une urbanisation qui s'est développée sans grande cohérence.
- La commune déléguée de Villemoisan est plus restreinte avec un habitat centré autour du cœur de bourg.

Le projet communal programme « un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur les espaces agglomérés et prioritairement développés dans les enveloppes urbaines ». Le projet prévoit de réaliser 300 nouveaux logements à l'horizon 2032 dont 30/40 nouveaux logements pour la Cornuaille et Villemoisan, 220 pour le Louroux Béconnais.

## **E- Les équipements et les services**

La commune déléguée du Louroux Béconnais offre tous les services de proximité nécessaire : maison de santé avec deux médecins généralistes, kiné, infirmières, ostéopathe, pharmacie, service d'ambulance.

Des commerces de proximité permettent un approvisionnement étoffé des habitants avec un Intermarché implanté à l'entrée du bourg et le centre bourg lui-même présente une offre complète : boulangerie, boucherie, fleuriste, presse, coiffeur, garagistes, cafés restaurants.

La commune déléguée du Louroux Béconnais a deux écoles primaires regroupant 460 élèves de la maternelle à l'élémentaire. Le collège accueille 418 élèves.

Des équipements sportifs, des activités associatives, une crèche, des équipements de service aux personnes âgées avec une résidence senior, un foyer logement, une bibliothèque sont proposés à la population.

L'enjeu sera de mettre en cohérence l'objectif de développement démographique fixé à l'horizon 2030 avec la capacité d'accueil des équipements.

## **F- Point de vue touristique**

La commune de Val d'Erdre-Auxence offre un paysage de campagne et f-de bocage avec de nombreux point d'eau, et une bonne qualité de vie. La proximité de la Loire est aussi un attrait. Il n'y a pas d'hébergement hôtelier et peu de possibilités d'accueil de touristes hormis quelques initiatives privés qui sont très sollicitées.

- sentiers et chemins de randonnées : les trois communes déléguées disposent de réseaux de plusieurs chemins, chemins qui sont d'intérêts intercommunal pilotés par la CCCVHA
- hôtel/restaurants : la commune nouvelle Val-d-Erdre-Auxence ne dispose pas d'hôtel ; un restaurant est présent au Louroux-Béconnais et une café-restaurant à Villemoisian qui fait dépôt de pain.

L'attractivité touristique de la commune nouvelle est réelle mais les infrastructures sont faibles en ce domaine et demande à être développées.

## **G- Transports et déplacements**

Compte tenu de l'étalement de la commune (entre 11 et 8 km d'une commune déléguée à l'autre), le moyen de transport reste la voiture.

La commune déléguée du Louroux-Béconnais est desservie par la ligne de bus 409 Angers/Candé qui effectue 6 allers-retours par jour avec des correspondances pour les liaisons SNCF Angers-Nantes et Angers-Paris.

- Un équilibre démographique à trouver

Jusqu'à la fin des années 90, la stagnation de la population était la résultante d'un flux migratoire négatif ou nul.

Depuis les années 2000, la tendance s'est inversée avec une forte demande d'installation de jeunes.

L'objectif fixé par les Scot est d'atteindre 35 logements/an sur la commune de Val d'Erdre-Auxence à l'horizon 20230.

L'enjeu sera de répartir cette population de manière harmonieuse sur les trois communes déléguées, sachant que la commune déléguée du Louroux Béconnais concentre déjà 65% de la population afin de soutenir la vie locale et de trouver un équilibre de fonctionnement des équipements, en particulier des écoles. Le fil conducteur de la commune étant de trouver un équilibre entre développement socio-économique et préservation des atouts naturels de la commune.

La mixité sociale devra également être assurée.

## IV-Composition et contenu du dossier mis à l'enquête

### A- Elaboration PLU

Le dossier mis à l'enquête comprend 8 chemises de couleurs différentes : :

#### - **Chemise n° 1 : pièces administratives :**

- extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Val d'Erdre-Auxence du 28 septembre 2017
- extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA) du 30 juin 2022 au sujet du débat sur le PADD du PLU de Val d'Erdre-Auxence
- l'arrêté du conseil communautaire de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou prescrivant l'enquête publique du 13 octobre au 14 novembre 2023
- bilan de la concertation (33 pages)

#### - **Chemise n°2 : Le rapport de présentation**

- Diagnostic : dynamique territoriale et vie locale (54 pages)
- Rapport de présentation (50 pages)
- Diagnostic, état initial de l'environnement (52 pages)
- Evaluation environnementale (105 pages)

#### - **Chemise n°3 : - PADD Orientations générales**

- Rapport du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (22 pages)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (5 pages)
- Plan

- **Chemise n°4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **Chemise n°5 : Plans de Zonage 9 plans**
- **Chemise n°6 : Règlement**
  - Règlement écrit (92 pages)
  - Présentation liste des plantes allergisantes
  - Liste des plantes invasives vasculaires des Pays de la Loire (16 pages)
- **Chemise n° 7 : Annexes :**
  - 7-A - Annexes sanitaires (115 pages)**
    - Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (14 pages)
    - Plan des réseaux (4 planches de plan)
    - Rapport d'études de décembre 2022 actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées.
  - 7-B -Servitudes :** -Liste des servitudes (3 pages)
    - Monuments historiques (34 pages)
    - Plans des servitudes (2 planches)
  - 7-C- Liste des emplacements réservés**
  - 7-D- Risques et nuisances connus : risque transport de matières dangereuses (23p.) 1 Plan**
  - 7-E-Inventaire des zones humides : rapport d'études (33 pages)**
  - 7-F- Règlements des lotissements : 4 permis d'aménager (50 pages)**
    - + 4 arrêtés accordant le permis
  - 7-G-Espaces naturels sensibles : cadre des sites à enjeux en Maine et Loire**
  - 7-H- Cartes PDIPR : itinéraires de promenade et sentiers de Randonnée**

#### **Chemise n°8 : Annexes : Avis des Personnes Publiques Associées**

- Chambre d'Agriculture de Maine et Loire, lettre du 15 mai 2023
- Direction Départementale des Territoires (DTT) de la Préfecture de Maine et Loire, lettre du 5 mai 2023, notification CDPENAF
- Département de Maine et Loire -Direction générale adjointe des territoires, lettre du 25 AVRIL 2023
- DDT de la Préfecture de Maine et Loire, Centre National de la Propriété Foncière, lettre du 24 avril 2023
- DDT de la Préfecture de Maine et Loire, service Urbanisme Aménagement et Risques, lettre du 9 mai 2023 + note technique + cartographie
- PETR du Segréen, délibération du Comité Syndical du Segréen du 21 juin 2023

## **B- Révision du zonage d'Assainissement**

-Décision de la MRAe du 18 décembre 2020

-Rapport d'Etude décembre 2022 : actualisation de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (62 pages)

-3 plans

### ➤ Remarques sur les pièces du dossier :

Le dossier est bien présenté et les documents classés par cotes. Il est facile de s'y retrouver.

Les documents sont clairs et lisibles mais extrêmement denses.

Les plans du cadastre sont de qualité avec une bonne lisibilité.

La dénomination de chaque plan aurait facilité les recherches.

## **V- Les avis formulés sur le projet**

### **1- Chambre d'Agriculture de Maine et Loire, lettre du 15 mai 2023**

L'objectif affiché par le PADD de l'ordre de 20% doit être plus ambitieux en termes de réduction de consommation d'espace agricole. Il est demandé la réduction des STECAL AL et AEa. Au sujet des haies, la modification du règlement est demandée pour permettre aux exploitants dont le besoin d'une modification ponctuelle se ferait ressentir, de leur permettre d'enlever des haies avec compensation de plantation.

Sous réserve de ces remarques, un avis favorable est donné.

### **2- Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Préfecture de Maine et Loire, lettre du 5 mai 2023, notification CDPENAF**

Avis favorable

### **3- Département de Maine et Loire -Direction générale adjointe des territoires, lettre du 25 AVRIL 2023**

Avis favorable

### **4- DDT de la Préfecture de Maine et Loire, Centre National de la Propriété Foncière, lettre du 24 avril 2023**

Avis favorable

**5- DDT de la Préfecture de Maine et Loire, service Urbanisme Aménagement et Risques, lettre du 9 mai 2023 + note technique + cartographie**

Avis favorable

**6- PETR du Segréen, délibération du Comité Syndical du Segréen du 21 juin 2023**

Avis favorable

## **VI-L 'enquête Publique**

### **A- Phase préparatoire**

Réunions avec l'autorité organisatrice-Présentation du projet.

- Le commissaire enquêteur a rencontré une première fois, le mercredi 13 septembre, le maire de la commune nouvelle Val d'Erde-Auxence, Monsieur Michel BOURCIER, Monsieur Jean-Pierre BRU, maire de la commune déléguée du Louroux-Béconnais, accompagné de Monsieur Alain SARELOT, Directeur Général des Services de la commune nouvelle Val d'Erde-Auxence, le Directeur du Service Urbanisme de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA), Monsieur Bruno DEROUINEAU et Monsieur Julien AUDUREAU, Adjoint au responsable PLUi et aménagement.

Le maire a d'abord fait une rapide présentation de la commune et a exposé le projet.

Les modalités de l'enquête ont été prévues.

-Un second entretien a eu lieu le mercredi 4 octobre, pour la présentation du dossier soumis à enquête, et sa vérification.

A l'occasion de ce RDV, une visite de la commune nouvelle été organisée et les sites les plus importants visités.

Le dossier est paraphé.

Visite des lieux : le maire a montré sur place le centre d'activité du Bijou qui ne peut pas être étendu car répertorié en zone humide et le centre d'activité Le Vallon, plus orienté vers les activités industrielles, et enfin la zone Saint Laurent, à destination plus commerciale avec l'implantation de l'Intermarché et divers commerce et services et les divers équipements d'intérêts publics et collectifs.

Visite ensuite de la zone du collège et des écoles et celles où est implanté le foyer logement et la caserne des pompiers avec le projet de logement.

Puis passage devant l'ancien centre du Chillou, maison médicale de convalescence qui a fermé et qui a été vendu à un particulier.

Visite de la Cornuaille, avec le centre d'hébergement pour personnes âgées et le centre bourg autour de la mairie et de l'école. Puis vers la route de Candé, où l'urbanisation s'est développée.

Nous passons devant l'usine de méthanisation.

Nous finissons par la commune déléguée de Villemoisian où trois rivières passent sur le territoire, ce qui donne une campagne avec des paysages de vallées encaissées et un bocage très dense.

Le commissaire enquêteur a effectué, seule, une deuxième visite sur place et a, à cette occasion, vérifié les encarts publicitaires, implantés sur zone.

## **B- Publicité de l'enquête**

L'information du public a été réalisée sous les formes suivantes :

- Onze panneaux publicitaires ont été répartis sur l'ensemble de la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence.

Une publicité a aussi été faite sur le panneau d'affichage communal, à la porte des trois mairies et de celle du Lion d'Angers, siège de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA).

Le commissaire enquêteur a vérifié, le jour de la première et de la dernière permanence que les affiches étaient toujours présentes in situ.

- L'avis d'enquête a été publié dans les rubriques des annonces légales des journaux locaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest le 28 septembre 2023
- Un deuxième avis est paru dans les mêmes journaux le samedi 17 octobre 2023.
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la CCVHA le 25/09
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune le 26/09
- Publication sur la page Facebook de la CCVHA le jeudi 28/09 à 13h
- Publication sur la page Facebook de la commune de Val d'Erdre-Auxence le jeudi 05/10 à 18h42 et le vendredi 13 octobre à 9h30
- Diffusion de l'information sur le flash de la commune et via la newsletter : mercredi 13 septembre, mercredi 27 septembre, mercredi 11 octobre, mercredi 25 octobre et mercredi 8 novembre.
- Diffusion de l'information dans le magazine de la CCVHA d'octobre 2023 à la page 15.
- Diffusion de l'encart « Enquêtes publiques en cours » sur le panneau d'affichage numérique au Lion-d'Angers
- Information sur le site internet de la commune de commune de Val d'Edre-Auxence avec la publication de tout le dossier sur : [www.val-erdre-auxence.fr/le-plu/](http://www.val-erdre-auxence.fr/le-plu/)

- et l'indication de l'adresse mail suivante :  
enquete-plu-cea@valleesduhautanjou.fr

### C- Le dossier et l'information du public

- Le dossier d'enquête publique complet était consultable :
  - pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des trois mairies déléguées.
  - en ligne, sur le site indiqué ci-dessus
- Le public pouvait communiquer ses observations sur le projet :
  - en les consignant sur les registres papiers ouverts à cet effet dans les trois mairies déléguées et au siège de la CCVHA.
  - en adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
  - par voie électronique à l'adresse mail suivante :
    - [enquete-plu-cea@valleesduhautanjou.fr](mailto:enquete-plu-cea@valleesduhautanjou.fr)

### D- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est ouverte le vendredi 13 octobre 2023 à 9h30 et s'est clôturée le mardi 14 novembre 2023 à 17h. Elle a duré 32 jours consécutifs.

Pour recevoir les observations du public en application de l'arrêté municipal du 20 septembre 2023, le commissaire enquêteur a tenu six permanences dans les mairies de la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence et au siège de la CCVHA, dans les salles du conseil municipal, situées soit au rez-de-chaussée, soit au premier étage de la mairie, avec un accès direct depuis le rez-de-chaussée par un ascenseur, accessible ainsi à toutes personnes notamment celles à mobilité réduite, les :

Jours	Heure	Lieux
Vendredi 13 octobre	9h30 - 12h00	Le Louroux-Béconnais
Vendredi 13 octobre	14h00 -17h00	Le Louroux-Béconnais
Mercredi 19 octobre	14h00 à 17h00	La Cornuaille
Jeudi 26 octobre	9h00 - 12h00	Villemoisan
Jeudi 8 novembre	9h00 à 12h00	Le Louroux-Béconnais
Mardi 14 novembre	14h00 - 17 h00	Le Lion d'Angers



Toutes les conditions matérielles ont été réunies dans les locaux des mairies pour une consultation satisfaisante des dossiers mis à l'enquête.

### **E -Bilan des permanences et observations**

Les temps d'échanges, de dialogues et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Les personnes qui sont venues aux permanences ont principalement posé des questions sur le zonage auquel correspond leur propriété dans le cadre du nouveau PLU.

Au total, on dénombre 39 observations réparties comme suit :

Nombre de personnes reçues : 34

Nombre d'observations manuscrites inscrites dans les registres : 30

Nombre de courriers reçus postaux : 0

Nombre de courriels : 9

Il est à noter qu'un nombre limité de personnes ont consulté le dossier dématérialisé. Cet outil est encore peu connu et difficile d'accès pour l'ensemble de la population.

Les principales observations ont été faites oralement dans le cadre des permanences, suivies d'un écrit dans le registre.

## **VII-Présentations des observations du Public**

Ces observations sont d'abord ci-après indiquées de manières chronologiques et feront ensuite l'objet d'une analyse par thème.

### **A-Permanences**

- 1- Permanence** en date du vendredi 13 octobre 2023 à 9h30 et 14 h à Le Louroux-Béconnais : le dossier est mis à disposition du public ainsi que le registre.

Le CE vérifie sur le site de la commune que le dossier est bien en consultation.

Le maire de la commune nouvelle, Monsieur Michel BOURCIER, rend visite au CE et s'assure que les conditions optimales au bon déroulement de l'enquête sont réunies, ce qui est le cas.

Entretiens avec le public :

**Permanence au Louroux Béconnais, 9h30 :**

-Mr LEGOUT Claude, et Mme LEGOUT Catherine, pour l'indivision. Maison située cadastre n° 1377H le Louroux Béconnais, lieu-dit « La Faverie ». Demandent un changement de destination de du bâtiment qui étaient une maison. A l'intérieur il ya une cheminée et des meubles meublants vétustes.

-Monsieur LEMERCIER, lieu-dit « La Grande Fermerie », demande un changement de destination de la dépendance situés à proximité de sa maison. Tous les réseaux sont arrivés. Maison de caractère.

-Monsieur JEMIN, demande un changement de destination de bâtiments de ferme situés à « la Gauderie ». Il s'agit d'une étable et d'une ancienne porcherie. Tous les réseaux sont arrivés pour la maison d'habitation qui est proche. Veut relier sa maison et les bâtiments de ferme par une nouvelle construction pour faire des garages et des anciens bâtiments de ferme, il souhaite les transformer en maison d'habitation en vue d'une location pour un complément de retraite.

-Monsieur Girard : Demande de classer en zone U les parcelles n° 1510-1511 et 1308 : ces parcelles étaient en zone UB et deviennent zone artisanale avec le nouveau PLU. Sur la parcelle n°1960 il y a déjà une maison d'habitation et une sortie 4 rue du stade. Tout est viabilisé.

-Monsieur et Madame LANDRON Demandent un changement de destination d'une grange cadastrée N°304B à « la Giltière ». Compteur eau sur place. Pas d'électricité.

**2-Permanence au Louroux Béconnais 13 octobre 14h**

-Madame Nicole GELINEAU : Bâtiment cadastré 813 et 815 à « La Fermerie », le Louroux-Béconnais. Demande un changement de destination, ce bâtiment a été maison d'habitation, ses aïeux l'habitaient. Réseaux présents.

**3- Permanence La Cornuaille du 19 octobre 2023**

-Madame GASTINEAU, 18 rue du rocher, La Cornuaille, est propriétaire d'une parcelle cadastrée NP N° 846 qui est enclavée par des maison d'habitation construites tout autour.

Demande que cette parcelle reste constructible.

-Monsieur GAREAU William, La Burelière La Cornuaille : ouverture d'un ERP (établissement recevant du public) avec permis d'exploiter une licence. Il a repris la suite du précédent exploitant qui bénéficiait d'une licence. Il n'envisage pas de nouvelle construction. Fait une demande de Stecal pour lui permettre de recevoir du public et éventuellement faire de légers aménagements.

#### **4- Permanence Villemoisan du 26 octobre 2023**

-Monsieur NINUS demande que le bâtiment situé sur la parcelle n° 463, lieu-dit « La Messagerie » change de destination. Ça a été une maison pendant la deuxième guerre mondiale puis a été abandonnée. Aujourd'hui la cheminée est toujours en place avec des éléments montrant que le bâtiment était bien à usage d'habitation. Les ouvertures sont des portes et fenêtres qui ne permettent pas l'entrée de matériel agricole. Deux maisons sont à proximité, aucune ferme n'est à proximité.

-Madame HERMABESSIERE pour l'indivision Avrillaud demande que la parcelle n° 702, (ancienne forge) soit zone UY.

#### **5-Permanence Le Louroux-Béconnais du 8 novembre 2023**

-Mme BRILLET lieu-dit « Les Quatre Vents » : est propriétaire d'une maison sur la parcelle n° 320. Elle souhaite rénover les bâtiments situés sur la parcelle n° 320, actuellement bâtiments agricoles. Elle souhaite y faire un accueil de groupe de moins de 15 personnes pour proposer un tourisme vert de découverte de la campagne (faune, flore, patrimoine...). La rénovation sera en énergie propre. Demande un changement de destination.

-Mme CHARY-Mr COUBARD, propriétaires à « La Rousselière » cadastrée n° 322 d'une maison à laquelle sont attenantes des soues à cochon qu'ils veulent réhabiliter pour agrandir leur maison : demande un changement de destination. Actuellement les soues tombent en ruine et le pignon est accolé à leur maison.

-Mr PASQUIER Stéphane est gérant du gîte « La Pâquerie » au Louroux Béconnais, Demande que les bâtiments agricoles situés parcelle n° 501, à ce lieu-dit bénéficient d'un changement de destination, pour créer un gîte rural.

-Mme COURAUD demande des renseignements sur les parcelles à Villemoisan, parcelles agricoles

-Mr LETORD Franck demande l'autorisation de détruire les haies qui délimitent les parcelles n°376-377 et 378.

-Mr MAILLARD Samuel indique que des haies sont répertoriées sur les plans mais n'existent plus en réalité. Sur les parcelles n° 345-343-338 : ces haies n'existent plus.

Sur la parcelle n° 734 : le chemin a disparu et les haies sur les parcelles n° 732 et 367 n'existent plus le long du chemin, ainsi que sur les parcelles n° 364 et 363 et en bas de la parcelle n° 193

-Mme VERDUN de Villemoisan demande :

- de favoriser les commerces locaux et notamment une boulangerie. Faire 20km pour aller acheter le pain n'est pas écologique.

- en quoi consiste l'aménagement de la rue du Moulin ?

- est d'accord avec l'affirmation selon laquelle la téléphonie mobile est très insatisfaisante à Villemoisan

- Le PLU fait référence à l'importance du patrimoine : alors qu'est-ce qui est suggéré pour son entretien ? L'église de Villemoisan est en très mauvais état : inondations à cause de gouttières bouchées, fiente de pigeons et dégradations du tuffeau.

- Mr ROULLIERE Eric « Pontron », le Louroux Béconnais : il n'y a pas de haies entre les parcelles n° 202-203-204 et entre les parcelles n° 208-209-210.

Il n'y a pas de zones humides sur les parcelles n° 203-204-110-751-122-123-125-126-127 et 128.

Il demande de supprimer la zone protégée sur les parcelles n° 654-751 qui sont le siège social de l'exploitation.

-Mr SCHREIER propriétaire du château de « VERNOUX » et de la forêt adjacente sur 12 hectares. Cette forêt est classée NP, bois protégés au titre des espaces boisés classés L-113-1 du code de l'urbanisme. Il demande que cette classification soit retirée et soit notée en espace N ou NF

- Mme COLLET Françoise est propriétaire de la parcelle n°636 située à côté du rond-point de la rocade. Elle demande que cette maison soit raccordée au tout à l'égout.

#### **6 -Permanence Le Lion d'Angers du 14 novembre 2023**

- Mr SCHREIER du Louroux Béconnais, dépose un courrier qui confirme sa précédente demande inscrite sur le registre du Louroux le 8 novembre et formule une demande supplémentaire : à savoir que des parcelles n° G284- G213-G219- G273 et G 281 soient classées en Naturel Loisirs.

**A 17h00, la permanence est terminée et l'enquête clôturée.**

#### **B- Mails reçus :**

- **mail du 6 octobre : Observation de Mme Edith PETITEAU :** même demande que celle de Monsieur et Madame LANDRON qui demandent un changement de destination d'une grange cadastrée N°304B à « la Giltière ». Compteur eau sur place. Pas d'électricité.

#### **mail du 20 octobre : Observation de Mme Justine LE GUEN service assainissement**

Demande que le zonage assainissement collectif soit étendu sur la commune du Louroux Béconnais.

Elle précise qu'une extension réseaux a eu lieu au lotissement Le Pey.

**-mail du 9 novembre : observation de Mr Ulrich SCHREIER**

Au sujet de la classification de la forêt qui entoure sa maison et d'un changement de destination des dépendances de sa maison.

**- mail du 12 novembre : Observation de Mme Malika SOLER**

« L'autonomie de la commune semble un point important à mettre en œuvre :

- Habitat: quels types de toitures seront possibles : végétale , polycarbonate , acier... / quels types de construction seront possibles ( bois, paille, pierre, terre...)
- Gestion forestière : envisager la vente du bois défriché aux habitants de la commune.
- Eau : Le Louroux est autonome, La Cornuaille l'était. La remise en place d'une structure adaptée à la population serait préférable (château d'eau) de même pour Villemoisan.
- Réseau d'eau et d'assainissement : est-il possible de ne pas se raccorder en zone UA si l'on utilise une eau de captage ainsi que les eaux pluviales ? Quels moyens de récupération des eaux seront privilégiés ?
- Le lien entre les chemins pédestres des trois communes est très intéressant. Serait-il possible de trouver un accord avec les chasseurs afin que tous puissent en profiter tout au long de l'année, par exemple jusqu'à midi pour la chasse et après-midi pour la randonnée ?
- Les énergies renouvelables : les dangers de l'éolien (même à un niveau individuel) ne sont que trop connus pour les risquer au niveau de notre belle commune.
- La fibre optique : les dangers des ondes sont également bien connus, et nuisibles pour la santé selon l'OMS ».
- 

**-mail du 14 novembre : Observation du maire de la commune nouvelle Val d'Erdre Auxence**

Observations reprises in extenso. Ces remarques, d'ordre générale n'appellent pas de questions particulières.

« En tant que Maire de la commune de Val d'Erdre-Auxence, je tiens à apporter ma contribution à l'enquête publique en cours concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Erdre-Auxence.

Je souhaiterais mettre en évidence 5 points d'une importance capitale pour l'aménagement de notre territoire.

1. Projet Éolien au nord-ouest de l'Agglomération du Louroux-Béconnais

Au nord-ouest de l'agglomération du Louroux-Béconnais, un projet éolien est actuellement en cours d'étude. Il faut savoir que la commune de Val d'Erdre-Auxence dispose de plusieurs zones potentielles pour l'implantation d'éoliennes. En 2021, pour obtenir une vision claire de ce potentiel éolien sur notre territoire, le Conseil Municipal a pris la décision de mandater la société Alter Energies.

Alter Energies a réalisé une étude approfondie afin d'évaluer à la fois le potentiel éolien mais également identifier les contraintes techniques, visuelles et environnementales qui pourraient impacter d'éventuels projets.

Cette étude a été remise aux membres du Conseil Municipal qui s'est prononcé favorablement le 30 mai 2022 pour l'implantation d'un projet éolien. Un avis favorable mais sous respect de certaines conditions strictes.

- 1) Limiter une seule zone d'implantation : le projet éolien sera développé sur une seule zone, celle présentant le moins de contraintes telles qu'elles ont été identifiées dans des lieux remis à la collectivité.
- 2) L'implication de structures citoyennes dans la gouvernance : la participation des citoyens est une priorité. La société de projet doit laisser une place importante aux structures publiques et citoyennes
- 3) La dynamique de concertation et d'information : le porteur de projet doit créer et maintenir une dynamique de concertation et d'information constante avec les habitants et le Conseil Municipal.

L'énergie éolienne est un élément clé pour la transition vers un avenir plus durable et respectueux de l'environnement. C'est pourquoi nous tenons à souligner l'importance de ce projet éolien pour notre commune, dont la contribution devrait être significative dans le Plan Climat Air Energie du Pays de l'Anjou Bleu.

De plus, ce projet éolien est identifié comme une zone d'accélération des énergies renouvelables, renforçant ainsi son statut de priorité dans notre démarche vers un avenir plus durable.

C'est pour cela qu'il est important qu'il puisse être identifié dans le Plan Local d'Urbanisme de Val d'Erdre-Auxence

## 2. La diversification des sources d'énergie renouvelable :

La municipalité tient à rappeler l'importance de diversifier nos sources de production d'énergie renouvelable. Le projet éolien est un élément essentiel et permettra à la commune d'apporter une contribution significative au Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de l'Anjou Bleu. Mais ce projet ne sera certainement pas suffisant à lui seul.

À ce titre, la municipalité était largement favorable au développement d'une centrale solaire sur le site d'enfouissement des déchets de La Courterie. Cependant, il est souhaitable de limiter cette approche en évitant un développement excessif de l'agri-photovoltaïque dans les autres zones rurales.

## 3. Promotion des Panneaux Photovoltaïques sur les Bâtiments Publics et Agricoles

La municipalité encourage vivement le développement de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics et agricoles. Cette démarche s'inscrit dans notre volonté de favoriser les énergies renouvelables tout en optimisant l'utilisation de nos infrastructures existantes.

## 4. Zone d'Équipement (AE) au Sud de l'Agglomération du Louroux-Béconnais : Installation d'une Brigade de Gendarmerie

Au sud de l'agglomération du Louroux-Béconnais, une zone d'équipement à urbaniser (AE) a été identifiée dans le projet de PLU. Dans le projet de PADD, la commune fait part de son intention de créer une salle de sports sur ce secteur.

Cependant, cette zone a été également identifiée pour l'installation d'une brigade de gendarmerie. Compte tenu de l'importance du projet de création d'une brigade de gendarmerie sur Val d'Erdre-Auxence, il apparaît désormais nécessaire de flécher cette gendarmerie comme prioritaire sur la zone AE au sud de l'agglomération du Louroux-Béconnais.

Face à des enjeux sécuritaires qui nécessitent une réponse rapide et efficace, l'implantation d'une brigade de gendarmerie dans cette zone contribuera grandement à garantir la sécurité à proximité du plan d'eau (très fréquenté l'été). L'inclusion de cette gendarmerie au sein de cette zone d'équipement dans le Plan Local d'Urbanisme, est donc une priorité absolue pour la commune.

#### 5. Rappel relatif à la loi zéro artificialisation nette des sols

Je tiens à émettre de fortes réserves concernant les demandes des administrés souhaitant revoir le classement de leur(s) parcelle(s) dans le projet de PLU.

La loi ZAN (zéro artificialisation nette des sols), souligne l'importance de maintenir un équilibre entre le développement de nos territoires et la préservation de nos espaces agricoles et naturels. Classifier une parcelle nue, en dehors de l'enveloppe urbaine, en zone Ub pour autoriser la construction d'une seule maison sur une large parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> semble peu responsable dans ce contexte. Le classement de ce type de parcelle en zone à urbaniser (AU) serait éventuellement une solution ».

#### **-mail du 8 novembre : Observation Me BERNIER Romain, avocat, , au soutien des intérêts de Mr et Mme MORVANT :**

Demande que la parcelle n° 956 (de moins de 2000m<sup>2</sup>) de la commune de la Cornuaille, soit classée en zone U et non agricole.

La réserve foncière 2AU et 1AU à côté de la Résidence Autonome « Les Genêts » présente un réel potentiel agricole. Pourquoi l'ouvrir à l'urbanisation ?

#### **- mail du 29 octobre 2023 : Observation de Mr Olivier JONCHERAY :**

Demande que le bâtiment agricole située sur la parcelle n° 0627 « Le Pré » au Louroux Béconnais obtienne un changement de destination ; Veut le vendre en maison à rénover.

#### **- mail du 6 novembre : Observation de Mme Agnès de KERVENOEL,**

Demande de pouvoir agrandir la grange en habitation sis sur la parcelle n° 0086 déjà, pour partie, à usage d'habitation, au lieu-dit « Pontron »

-la création d'une piscine sur la parcelle 0632 ou 0082 est-elle possible ?

### **C- Thèmes abordés**

Les principales problématiques abordées pendant l'enquête sont les suivantes :

- Demande de changement de destination : 13
- Demande de modification de zonage A, N, ou NF en zone U ou Ub : 12
- Demande de modification de zonage N ou NF au lieu du Zonage au titre des paysages à protéger : 3
- Erreurs matérielles : 2
- Haies : 4
- Zone humide : 2 remarques
- Demande de renseignements : 2
- Assainissement : 4

Outre le zonage qui est souvent la préoccupation majeure des habitants, la particularité de la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence est la demande de changement de destination. Cela s'explique par la caractéristique de ce territoire, essentiellement agricole, expliquant l'existence de fermes disséminées sur l'ensemble du territoire de longue date. Du fait du nombre décroissants et constants d'exploitations agricoles, les bâtiments agricoles perdent leurs vocations premières et sont rachetées par des habitants qui ne sont pas agriculteurs et qui souhaitent modifier et changer la destination des bâtiments.

### **VIII- Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus le mardi 14 novembre 2023 à 17h00, conformément à l'arrêté du 20 septembre 2023.

Le commissaire enquêteur clos les registres d'enquête et prend acte des observations qui y figure.

Il les recueille, ainsi que les courriers et les mails adressés pendant l'enquête.

### **IX- Procès-Verbal de Synthèse**

Le procès-verbal de synthèse est destiné à faire le bilan du déroulement de l'enquête et à soulever des questions sur lesquelles une réponse est souhaitée. Il permet au porteur de projet d'avoir connaissance des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Le P.V. de synthèse a été remis à Monsieur le président de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, Monsieur Etienne GLEMOT le 14 novembre 2023 à 14h, en présence de Monsieur Bruno DEROUINEAU, directeur du service urbanisme à la CCVHA, et de Monsieur AUDUREAU adjoint.

Ce P.V. comprend les observations du public avec leurs interrogations ainsi que celles du C.E.

Un mémoire en réponse du président de la communauté de communes de la CCVHA est sollicité dans les 15 jours qui suivent cette remise officielle.



## X-Mémoire en Réponse et Avis du Commissaire Enquêteur

Dans les délais prescrits, le mémoire en réponse de la commune a été transmis au C.E par mail en date du 5 décembre 2023, mail inséré dans le rapport en annexe.

Ce mémoire comporte les propositions faites par la communauté de communes de la CCVHA et les réponses aux questions soulevées dans le P.V. de synthèse.

On trouvera ci-dessous, classés par thème :

- les questions du public et du CE dans son P.V. de synthèse
- les points essentiels des réponses apportées par la communauté de communes de la CCVHA
- le commentaire du CE suite à ces réponses

### **A- A partir des observations du public**

Il est à noter, de manière générale, que les observations du public sont souvent liées à des intérêts privés sollicitant des demandes relatives à la constructibilité des terrains et au changement de destination.

Les principales observations sont reprises ici :

#### **1-Observation écrite n°1 sur le registre du Louroux-Béconnais, Mr LEGOUT Claude :**

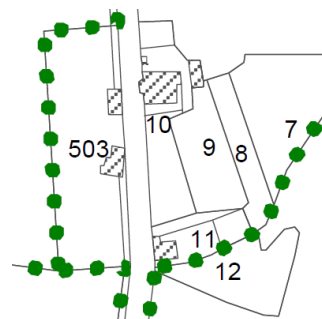
Au sujet de l'indivision LEGOUT propriétaire d'une maison située cadastre n°1377H au Louroux, lieu-dit « La Faverie », cette zone est passée en zone agricole. En 2016, le certificat d'urbanisme a accepté la rénovation de cette maison. Ils veulent aujourd'hui rénover cette maison.

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, le bâti situé sur la parcelle cadastrée n° H1377 (issue d'un redécoupage parcellaire et incluant notamment l'ancienne parcelle n°11) n'est pas identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

L'identification de ce bâtiment au titre des changements de destination potentiels sera réétudiée avant approbation selon les critères préalablement définis.



**Observations du C.E :** le bâtiment dont il est demandé le changement de destination, située à 2 km du bourg du Louroux Béconnais, était autrefois une maison d'habitation. Les réseaux sont présents et la bâtisse se trouve au bord de la route. La pièce principale est toujours dotée d'une cheminée, signe de son habitabilité et de vieux meubles sont toujours présents. Le bâtiment présente un bel aspect patrimonial avec ses murs de pierres.

La destination initiale de ce bâtiment était bien l'habitation, en conséquence cette destination doit demeurer.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, est favorable à la rénovation dont la destination sera une habitation conformément à son usage initial.

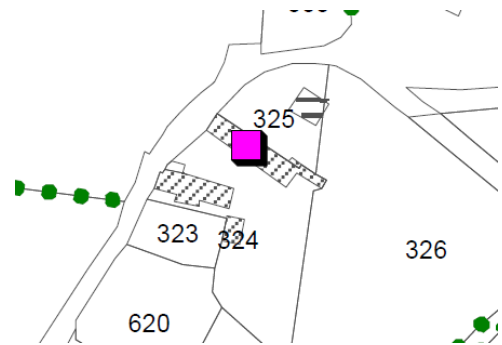
### **2-Observation écrite n°2 sur le registre du Louroux-Béconnais, Mr LEMERCIER, « La Grande Fermerie » :**

Au Louroux-Béconnais, sur ce lieu-dit, les bâtiments d'exploitation peuvent-ils recevoir un changement de destination, comme cela a été autorisé en 2017 par le précédent propriétaire (Monsieur BARBOT)?  
Tous les réseaux sont sur place ?

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination est possible pour l'un des bâtiments. En effet, dans le projet de PLU, un bâtiment est identifié sur la parcelle cadastrée n° F0324 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Bien qu'identifié dans le règlement graphique, ce changement de destination n'a pas été précisé dans le rapport de présentation. Cette erreur matérielle sera corrigée avant l'approbation.



**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. Le changement de destination est possible. Tous les réseaux sont installés, aucun problème d'accès, le bâtiment présente un bel aspect patrimonial. **Avis favorable**

### **3-Observation écrite n°3 sur le registre du Louroux-Béconnais, Mr JEMIN :**

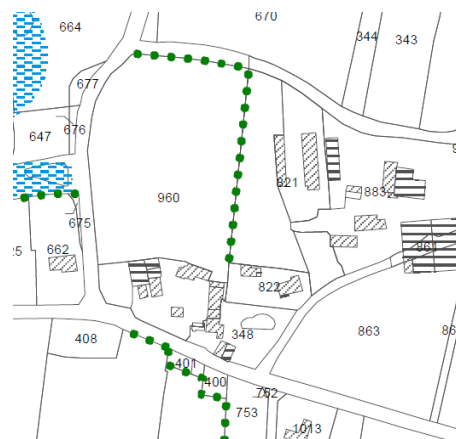
Au Louroux-Béconnais, lieu-dit « La Gauderie », Monsieur JEMIN veut transformer l'ancienne porcherie et l'ancienne étable en maisons d'habitations pour les louer ensuite. Il souhaite également demander un permis de construire pour construire des garages reliant sa maison et les bâtiments actuels dont il demande le changement de destination.

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, les bâtis situés sur la parcelle cadastrée n° D0960 ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Une grande partie des bâtiments situés sur la parcelle n°D0960 se trouvent dans le périmètre de 100 m institué autour des bâtiments de l'exploitation agricole voisine. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable, au vue des nuisances et conflits de voisinages potentiels, d'y permettre la création de nouveaux logements.



**Observations du C.E :** le changement de destination posera un problème de promiscuité avec les maisons voisines qui sont très proches. Il est plus pertinent de laisser les bâtiments à usage de garage pour les maisons voisines plutôt que de faire de nouvelles habitations qui ne disposeraient pas assez d'intimité, d'autant que le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural majeur.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis défavorable

**4-Observation écrite n°4, sur le registre du Louroux-Béconnais, Mr GIRARD :**

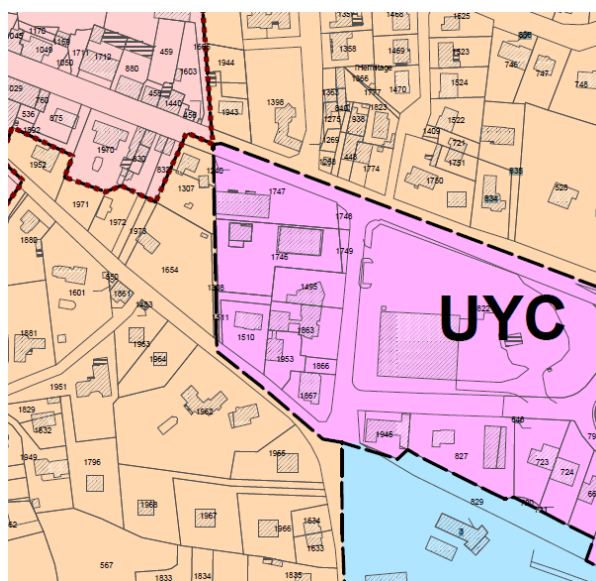
Demande de classer en zone U les parcelles n° 1510-1511 et 1308 : ces parcelles étaient en zone UB et deviennent zone artisanale avec le nouveau PLU. Sur la parcelle n°1960 il y a déjà une maison d'habitation et une sortie 4 rue du stade. Tout est viabilisé.

**Question :** le classement en zone UB est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

En ce qui concerne les parcelles cadastrées n° N1308, N1510 et N1511 ; ces dernières se situent en zone UB du PLU actuellement en vigueur et en zone UYC du projet de PLU, zone correspondant notamment à la zone économique commerciale Saint-Laurent. Au regard de leur occupation (habitat), un reclassement de ces parcelles en zone UB paraît envisageable.

En ce qui concerne la parcelle n°N1960 ; celle-ci se situe en zone UYa du PLU actuellement en vigueur et en zone UYC du projet de PLU. Cette parcelle est issue de la division de la parcelle n° N1747 sur laquelle se trouvait une activité de transport sanitaire (ambulance). La partie contenant l'habitation (devenu parcelle n° N1960) n'a plus de vocation économique. Aussi, un reclassement en zone UB paraît envisageable.



**Observations du C.E :** il s'agit d'une erreur matérielle, avis favorable pour que les parcelles visées soient en classées en UB. Il est donné acte à la collectivité de cette modification.

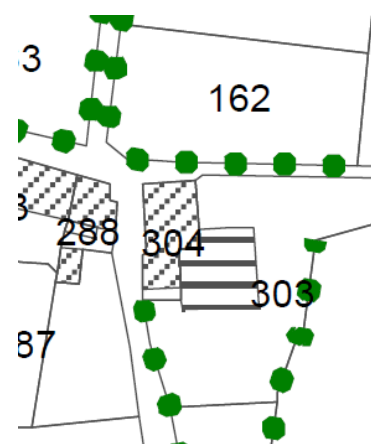
**5- Observation écrite n° 5 sur le registre du Louroux-Béconnais, les consorts LANDRON et lettre manuscrite envoyé par mail du 6 octobre :** demandent que la grange située à Villemoisian, lieu-dit « la Giltière », cadastrée B304 devienne maison d'habitation. Ça a toujours été une grange. Le compteur d'eau est sur place. L'électricité n'existe pas dans le bâtiment.

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, le bâti situé sur la parcelle cadastrée n° B0304 n'est pas identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Cette parcelle se trouve à proximité d'une exploitation agricole accueillant également une unité de méthanisation. Au regard de ce contexte et des nuisances potentielles, il n'est pas souhaitable d'autoriser le changement de destination.



**Avis CE :** le bâtiment pour lequel il est demandé le changement de destination présente un bel aspect patrimonial. Tous les réseaux sont présents. Toutefois, il est exact que l'usine de méthanisation située à moins de 100 mètres est une nuisance et sera une nuisance pour les occupants de cette maison. L'usine a été construite de manière assez surprenante au milieu d'un hameau dans lequel sont déjà implantées plusieurs habitations. Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments précise que la présence de cette usine est une nuisance.

**6-Observation écrite n°6 sur le registre du Louroux-Béconnais Monsieur et Madame Gélineau**

Ils demandent un changement de destination du bâtiment cadastré n°813 au lieu-dit « La Fermerie ». Ce bâtiment a été à usage d'habitation, la grand-mère vivait à cet endroit. L'assainissement, l'eau et l'électricité sont raccordés. Ce n'est plus habité depuis 50 ans environ. Ils demandent un changement de destination pour réhabiliter la maison.

**Questions :** le changement de destination est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

L'observation ne précise pas les références cadastrales, ni la localisation du bâtiment objet de la demande. Au regard des éléments la demande semble porter sur les parcelles cadastrées n° F0813 et F0815 situées lieu-dit la « Petite Fermerie ».

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet dans le projet de PLU, les bâtis situés sur ces parcelles cadastrées ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

L'identification du bâtiment en question, au titre des changements de destination potentiels, sera réétudiée avant approbation selon les critères préalablement définis.



**Avis du CE :** Les bâtiments dont il est demandé le changement de destination sont de très beaux bâtiments de ferme présentant un très beau bâti patrimonial. Il s'agit d'une construction typique du segréen avec des belles pierres, de belles ouvertures. Les murs et la toiture ont déjà été réaménagés avec beaucoup de soins apportant une plus-value aux bâtiments. Les deux autres bâtiments proches, dont le changement de destination est déjà effectif et les réalisations faites avec la présence des réseaux et la proximité d'accès permet la validation pour le changement de destination du bâtiment restant, objet de la demande.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, donne un avis favorable à la demande de changement de destination, d'autant qu'il s'agit déjà d'une bâtisse qui a déjà été à usage d'habitation dans le passé.

**7-Observation écrite n°7 sur le registre du Louroux-Béconnais Madame BRILLET Valérie**

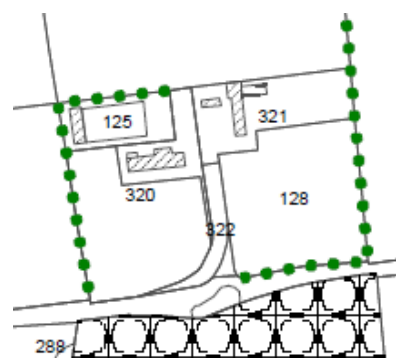
Elle demande un changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit « Les Quatre Vents » sis sur la parcelle n°321, actuellement bâtiment agricole. Le projet est de faire un accueil de groupe de 15 personnes afin de faire du « tourisme vert » avec découverte de la campagne, du patrimoine balade à cheval, vélo électrique... Une maison adjacente est en cours de rénovation pour loger des étudiants.

**Questions :** le changement de destination est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, le bâti situé sur la parcelle cadastrée n° L0321 n'est pas identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Pour information, le projet de règlement écrit, précise à l'article A2 que les changements de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ne peuvent être réalisés qu'au profit de la sous-destination « logement » (destination « Habitation »). Or la demande porte sur un changement de destination dans l'objectif de déployer une activité touristique ou de loisirs.



Le projet décrit dans l'observation n'est pas connu des services et n'a pas fait l'objet d'un classement en secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans le projet de PLU ; classement permettant le développement d'une telle activité en zone agricole ou naturelle à l'instar des STECAL AL et AFP.

### **Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

Nota : Le bâtiment dont il est demandé un changement de destination présente un bel aspect architectural ; c'est un bâti de qualité, caractéristique des fermes du segréen en pierres de schistes avec de belles ouvertures. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole aujourd'hui depuis plusieurs années.

Le CE serait favorable au changement de destination demandé dans la mesure où ce changement permettra un accueil d'hébergement, ce qui fait défaut sur la commune de Val d'Erdre-Auxence.

Il ne semble pas que ce changement de destination à vocation d'hébergement soit assimilable à une activité « touristique et de loisirs » qui rentrerait dans le cadre d'une STECAL. De manière générale, l'ouverture d'un STEACL implique des infrastructures plus importantes, même si elles restent légères. De plus les STECAL impliquent une consommation de terres agricoles et d'espace pour leurs activités propres, ce qui n'est pas le cas ici. Aucune demande de consommation de terres agricoles n'est demandée. L'hébergement se concentre sur le bâtiment et n'empiète pas sur les surfaces agricoles. La collectivité peut saisir les occasions d'initiatives privées qui vont dans le sens du développement d'hébergement qui fait cruellement défaut sur la commune.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis favorable à la demande de changement de destination.

### **8-Observation écrite n°8 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr COUBARD Tanguy et Mam CHARY Léa**

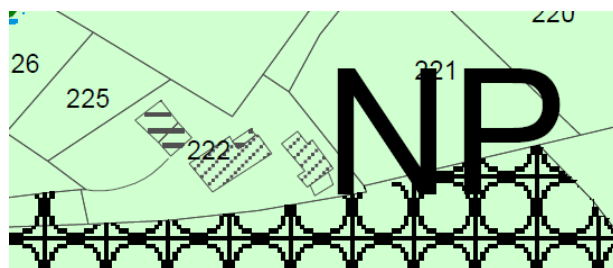
Propriétaires à « La Rousselière » cadastrée n° 322 d'une maison à laquelle sont attenantes des soues à cochon qu'ils veulent réhabiliter pour agrandir leur maison : demande un changement de destination. Actuellement les soues tombent en ruine et le pignon est accolé à leur maison.

**Questions :** le changement de destination est-il possible ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

Pour information, l'observation semble renvoyer à la parcelle cadastrée n° G0222 et non la n° G0322.

L'observation mentionne la réhabilitation de soues à cochon attenantes à leur habitation en vue d'agrandir cette dernière. Un tel projet ne nécessite pas un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En effet, l'article N2 du projet de règlement écrit autorise en zone NP, sous conditions, les extensions (en construction neuve ou dans un bâtiment contigu) des constructions existantes ayant la sous-destination logement et les annexes des constructions à destination d'habitation.



Le projet mentionné dans l'observation est possible en application du projet de règlement écrit, sous réserve du respect de l'ensemble des autres dispositions réglementaires.

## Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.

### 9-Observation écrite n°9 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr PASQUIER Stéphane

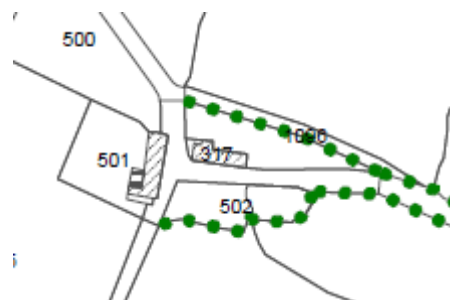
Gérant du site « la Paquerie » au Louroux Béconnais, souhaiterai que le bâtiment agricole cadastrée n° 501 ait un changement de destination pour en faire un gîte rural.

**Questions :** le changement de destination est-il possible ?

#### Réponse de la CCVHA :

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, le bâti situé sur la parcelle cadastrée n° H0501 n'est pas identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le projet de règlement écrit, précise à l'article A2 que les changements de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ne peuvent être réalisés qu'au profit de la sous-destination « logement » (destination « Habitation »). La demande porte sur un changement de destination pour la réalisation d'un gîte rural dont la sous-destination serait « autres hébergements touristiques » (destination « commerce et activité de services »).



Nota : le projet décrit dans l'observation n'est pas connu des services et n'a pas fait l'objet d'un classement en secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans le projet de PLU. Classement permettant le développement d'une telle activité en zone agricole ou naturelle.

## Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.

Nota : même observation que n°7 : Le bâtiment dont il est demandé un changement de destination présente un bel aspect architectural ; c'est un bâti de qualité, caractéristique des fermes du segréen en pierres de schistes avec de belles ouvertures. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole aujourd'hui depuis plusieurs années.

Le CE serait favorable au changement de destination demandé dans la mesure où ce changement permettra un accueil d'hébergement, ce qui fait défaut sur la commune de Val d'Erdre-Auxence.

Il ne semble pas que ce changement de destination à vocation d'hébergement soit assimilable à une activité « touristique et de loisirs » qui rentrerait dans le cadre d'une STECAL. De manière générale, l'ouverture d'un STEACL implique des infrastructures plus importantes, même si elles restent légères. De plus les STECAL impliquent une consommation de terres agricoles et d'espace pour leurs activités propres, ce qui n'est pas le cas ici. Aucune demande de consommation de terres agricoles n'est demandée. L'hébergement se concentre sur le bâtiment et n'empiète pas sur les surfaces agricoles. La collectivité peut saisir les occasions d'initiatives privées qui vont dans le sens du développement d'hébergement qui fait cruellement défaut sur la commune.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis favorable à la demande de changement de destination.

### 10-Observation écrite n°11 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr LETORD Franck

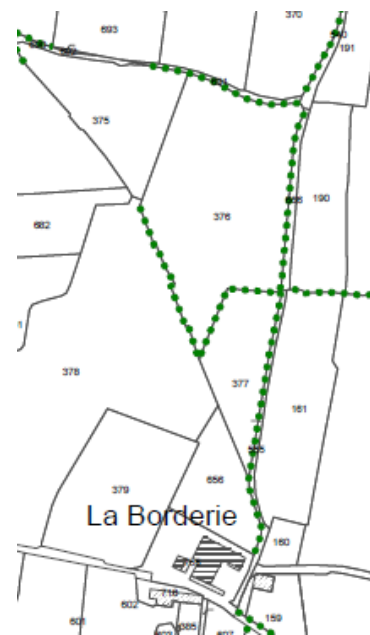
Souhaite enlever une partie de la haie qui délimite les parcelles n ° 376-377-378

**Questions :** cette démolition est-elle possible ?

#### Réponse de la CCVHA :

La protection de la trame bocagère et des linéaires de haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à l'instar de celles identifiées au niveau des parcelles cadastrées n° K0376, K0377 et K0378, n'a pas pour objectif de permettre leur suppression.

Le projet de règlement précise notamment dans chaque zone et à l'article A4 que « les haies, les espaces boisés, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenues et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement. Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol. »



**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. La protection des haies et structures bocagères est une priorité. En cas de destruction, une compensation est obligatoire.

### 11-Observation écrite n°12 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr MAILLARD Samuel

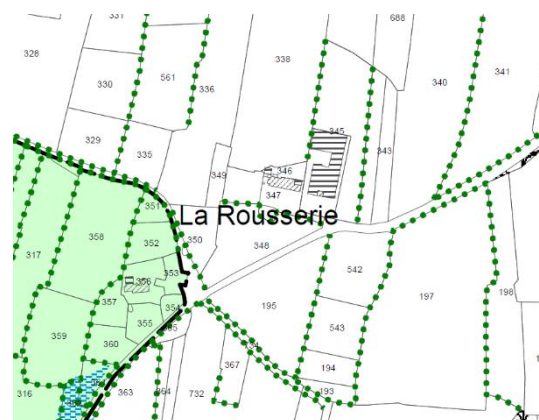
Propriétaires à « La Rousserie » de terres agricoles. Il précise que des haies figurent sur les plans mais qui n'existent plus sur le terrain, parcelles n° 345-343-338. Un chemin n'existe plus : sur la parcelle 734 et la haie qui borde n°367 et 732. Sur les parcelles n° 364 et 363 la haie n'existe plus. En bas de la parcelle n° 193, la haie n'existe plus.

**Questions :** plan à modifier ?

#### Réponse de la CCVHA : parcelles n°K345-K0343-K0338 / K0734-K0367-K0732 / K0364-K0362 / K0193

En l'état actuel du projet, les haies mentionnées dans l'observation sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Suite à l'analyse des vues aériennes (2013, 2016, 2019 et 2020) qui illustrent une disparition de ces haies, le règlement graphique pourra éventuellement être modifié pour prendre en compte cette évolution et retirer le classement. Avant toute évolution du document graphique, une vérification terrain sera réalisée pour constater ou non la présence des haies concernées et leur état.

Pour ce qui concerne le chemin, la délimitation cadastrale n'est pas du ressort de la collectivité.





**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. La protection des haies et structures bocagères est une priorité. En cas de destruction, une compensation est obligatoire.

### **12-Observation écrite n°13 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr Mme VERDUN**

#### **Questions :**

- de favoriser les commerces locaux et notamment une boulangerie. Faire 20km pour aller acheter le pain n'est pas écologique.
- en quoi consiste l'aménagement de la rue du Moulin ?
- est d'accord avec l'affirmation selon laquelle la téléphonie mobile est très insatisfaisante à Villemoisan
- Le PLU fait référence à l'importance du patrimoine : alors qu'est-ce qui est suggéré pour son entretien ? L'église de Villemoisan est en très mauvais état : inondations à cause de gouttières bouchées, fiente de pigeons et dégradations du tuffeau.

#### **Réponse de la CCVHA :**

Les remarques formulées n'ont pas de lien direct avec le document de planification. Il n'est pas possible pour la CCVHA d'y répondre ou d'y apporter des précisions.

**Observations du C.E :** La collectivité doit informer les citoyens sur les projets et l'entretien du patrimoine. Cela rentre dans le document de planification dans lequel il fait directement référence au patrimoine.

### **13- Observation écrite n°14 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr ROUILLERE Eric, « Pontron »**

Il n'y a pas de haies entre les parcelles n° 202-203-204 et entre les parcelles n° 208-209-210.

Il n'y a pas de zones humides sur les parcelles n° 203-204-110-751-122-123-125-126-127 et 128.

Il demande de supprimer la zone protégée sur les parcelles n° 654-751 qui sont le siège social de l'exploitation.

#### **Questions : faire les modifications sur les plans**

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, les haies mentionnées dans l'observation sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Suite à l'analyse des vues aériennes (2013, 2016, 2019, 2020) qui illustrent l'état de ces haies, le règlement graphique pourra éventuellement être modifié pour retirer le classement. Avant toute évolution du document graphique, une vérification terrain sera réalisée pour constater ou non la présence des haies concernées et leur état.

Concernant les zones humides répertoriées sur le règlement graphique. Celles-ci ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire réalisé par le bureau d'études Ouest Aménagement en 2013. L'ensemble des zones humides pré-localisées par la DREAL et celles identifiées dans le cadre des différents inventaires est maintenu dans le projet de règlement graphique. À ce titre, ce règlement graphique ne sera pas modifié comme demandé dans l'observation.

Concernant la zone dite protégée dans l'observation, celle-ci correspond dans le règlement graphique (périmètre en pointillés violets) à la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). Ces zones sont définies par arrêté du préfet de région et visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projet d'aménagement. La délimitation de cette zone n'est pas du ressort de la CCVHA.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.** La zone ainsi délimitée est protectrice du patrimoine. Elle doit être respectée.

#### **14- Observation écrite n°15 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr SCHREIER**

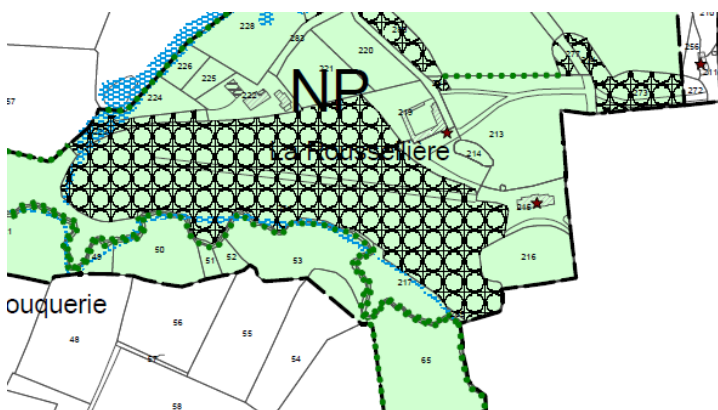
Propriétaire du château de « VERNOUX » et de la forêt adjacente sur 12 hectares. Cette forêt est classée NP, bois protégés au titre des espaces boisés classés L-113-1 du code de l'urbanisme. Il demande que cette classification soit retirée et soit notée en espace N ou NF

**Question :** la classification en zone N ou NF peut-elle être faite ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

Les parcelles, objet de l'observation, sont déjà situées en zone naturelle (zone NP).

Les zones NP « couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte ». Elles englobent notamment les grands ensembles boisés, les parcs de châteaux et abords de châteaux ou de certains monuments (Vernoux, la Violais, la Mornais, la Caillotièrre, ...), les principaux corridors écologiques, la trame bleue.... (Cf Rapport de présentation – justification des choix). Le classement de ce secteur en zone NP correspond à la protection souhaitée de ces lieux et du boisement, notamment au regard de ses dimensions et de sa localisation.



En ce qui concerne le classement en Espaces Boisés Classés. Le boisement situé sur la parcelle cadastrée n°G0284 est déjà classé en EBC dans le PLU actuellement en vigueur. Le maintien de ce classement dans le projet de PLU et consécutif au fait que ce bois n'est pas soumis à plan de gestion (Cf. Avis de l'État).

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. La classification en zone EBC est favorable aux propriétaires.

**Autre Question :** mail du 9/11 : demande que les parcelles n° G284- G213-G219- G273 et G 281 soient classées en Naturel Loisirs. Ce changement est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

Les secteurs NL « couvrent des espaces naturels destinés à des équipements de loisirs, sportifs ou touristiques (le camping municipal de Villemoisan et le site de la Burelière : Parcabout sur la Cornuaille). » L'observation ne précise pas le projet envisagé sur ces parcelles qui justifierait un tel classement.

De plus, en l'état actuel, ce projet n'est pas connu des services et n'a pas fait l'objet d'un classement en secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans le projet de PLU. Classement permettant le développement d'une telle activité en zone agricole ou naturelle.

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. Il s'agit là effectivement d'un STECAL correspondant à une réelle activité, plus large que le simple accueil.

**15- Observation écrite n°16 sur le registre du Louroux-Béconnais Mme COLLET Françoise**

Propriétaire de la parcelle n°636 située à côté du rond-point de la rocade. Elle demande que cette maison soit raccordée au tout à l'égout.

**Questions :** ce raccordement peut-il être réalisé ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le raccordement de la parcelle cadastrée n° C0636 au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisagé. En effet, cette parcelle se situe en zone agricole, en dehors de l'agglomération et hors du périmètre de l'assainissement collectif défini dans le plan de zonage d'assainissement des eaux usées (Cf. Annexes sanitaires).

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité.

### **16- Observation écrite n°17 sur le registre du Louroux-Béconnais Mr BELLOUIN Michel**

Signale que deux habitations raccordées à l'assainissement collectif sont en dehors du zonage collectif. D113 et B1090

**Questions :** la rectification peut-elle être faite ?

Et erreur matérielle à rectifier la création d'un réseau EU a été réalisée en 2007 et non 2009 ou 2013 page 37 du dossier de zonage d'assainissement/ et page 12 : le cours d'eau La Romme ne traverse que deux départements 44 et 49.

#### **Réponse de la CCVHA :**

Concernant les erreurs matérielles relevées (date de création d'un réseau EU et départements traversés par la Romme), les corrections nécessaires seront apportées au rapport d'études après vérification d'ici l'approbation.

Concernant les parcelles cadastrées n° D0113 et B1090 ; en l'état actuel du projet ces dernières ne sont pas intégrées dans le périmètre de l'assainissement collectif du plan de zonage d'assainissement des eaux usées (Cf. Annexes sanitaires et dossier de révision du zonage d'assainissement des eaux-usées). En l'état actuel des connaissances, les habitations sur ces parcelles ne seraient pas raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cette observation a été remontée au service assainissement de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou afin de la vérifier. Des corrections, autant que nécessaire, pourront être apportées au plan de zonage d'assainissement des eaux usées après vérification.

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. Il sera donné acte à la collectivité qu'elle remédiera aux erreurs matérielles et qu'elle fera des vérifications.

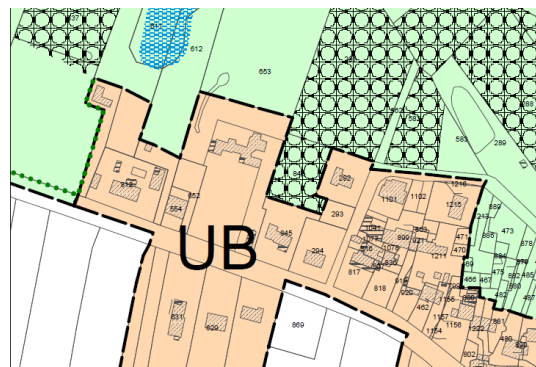
### **17-Observation écrite n°1 sur le registre de la Cornuaille de Mme GASTINEAU :**

Elle demande que la parcelle n° 846 à La Cornuaille, route de Candé reste constructible.

**Questions :** cette parcelle peut-elle être classée en zone Ub ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sur le bourg de La Cornuaille sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de ce terrain en zone UB serait de nature à proposer une offre non cohérente avec le projet politique.



**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité. Le changement de zonage ne semble pas pertinent pour une autre raison : cette parcelle se situe en zone humide, à proximité d'une mare qui a été comblée.

### **18-Observation écrite n°2 sur le registre de La Cornuaille Mr GAREAU William :**

Il souhaite maintenir l'activité de l'établissement qu'il a racheté au lieu-dit « La Burelière » avec des bâtiments recevant du public.

**Question :** l'activité peut-elle être maintenue ? La création d'une STECAL est-elle nécessaire ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, un STECAL NL a été délimité sur la parcelle cadastrée n°C0584. Ce dernier « a été limité au bâti existant et à ses abords afin de permettre simplement une évolution de la structure en place, mais également de garantir la sauvegarde de l'ensemble boisé accueillant Parcabout dédale des cimes. Le bâtiment à l'entrée du site a également été identifié en STECAL NL afin de lui offrir des possibilités de réaffectation. » (Cf. rapport de présentation.).

Pour rappel, ce STECAL a fait l'objet d'un avis favorable sous réserves de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). D'ici l'approbation, des modifications ou précisions seront apportées au projet de PLU suite aux réserves émises par la CDPENAF. Extrait de l'avis de la CDPENAF ci-dessous.

- un avis **favorable** sur le STECAL NL du site de la Burelière **sous réserve** :
  - que seules les sous-destinations « équipements sportifs » et éventuellement « restauration » soient autorisées si un réel besoin était exprimé en ce sens, à l'appui d'un projet réellement défini ;
  - que la collectivité précise « les possibilités de réaffectation » qu'elle envisage à l'égard du bâtiment situé à l'entrée du site, pour justifier son inclusion au sein de ce STECAL. En fonction de l'évolution souhaitée, ce bâtiment pourrait faire l'objet d'un simple changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

### **19-Observation écrite n°3 sur le registre de La Cornuaille Mr et Mme MABIT Maurice et Bernadette :**

Demande que la parcelle n° 869 située à la Cornuaille, route de Candé soit maintenue en zone U. Cette parcelle a été achetée en 2007 à la commune et était située en zone constructible

**Question :** la zone U est-elle possible ? peut-elle être maintenue ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sur le bourg de La Cornuaille sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de ce terrain en zone UB serait de nature à proposer une offre non cohérente avec le projet politique.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

## **20-Observation écrite n°1 sur le registre de Villemoisan Mr NINUS :**

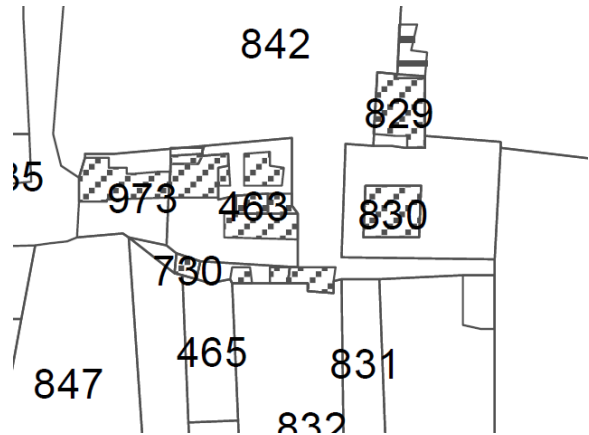
Demande que le bâtiment situé sur la parcelle n° 463, lieu-dit « La Messagerie » change de destination. Ça a été une maison pendant la deuxième guerre mondiale puis a été abandonnée. Aujourd'hui la cheminée est toujours en place avec des éléments montrant que le bâtiment était bien à usage d'habitation. Les ouvertures sont des portes et fenêtres qui ne permettent pas l'entrée de matériel agricole. Deux maisons sont à proximité, aucune ferme n'est à proximité.

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

### **Réponse de la CCVHA :**

Pour information, après vérification, la parcelle cadastrée n° C0463 ne contient pas de bâtiment. En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, les bâtis situés autour de la parcelle cadastrée n° C0463 ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Il est difficile, à ce jour, de préciser quel est le bâtiment objet de la demande et si celui-ci peut faire l'objet d'un changement de destination. Pour autant, l'identification du bâtiment en question, au titre des changements de destination potentiels, sera réétudiée avant approbation selon les critères préalablement définis.



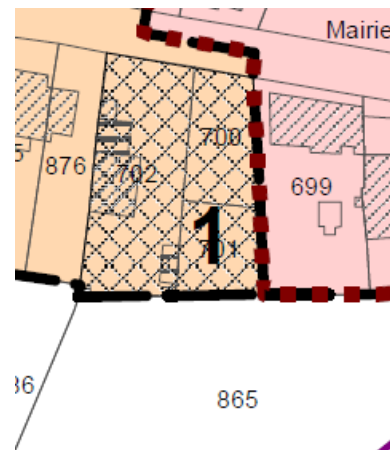
**Observations du C.E :** le bâti objet de la demande est accolé à la maison d'habitation déjà existante. La réhabilitation est déjà acquise, il s'agit d'une régularisation. Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis favorable à la demande de changement de destination.

## **21-Observation écrite n°1 sur le registre de Villemoisan Mme HERMABESSIERE - Observation écrite n°5 de Mr AVRILLAUD Daniel – mail de Mr Hervé AVRILLAUD du 8 novembre 2023**

**Question :** Madame HERMABESSIERE pour l'indivision Avrillaud demande que la parcelle n° 702, (ancienne forge) soit zone UY, pour conserver l'entrée des voitures à l'entreprise qui a loué les bâtiments situés plus bas. Ne veut pas de parking sur cette parcelle n° 702. Ils demandent aussi que les parcelles n° 701 et 700 soient en zone U et veulent garder l'intégrité de la parcelle n° 702 à usage du locataire, actuellement une entreprise.

### **Réponse de la CCVHA :**

En ce qui concerne le zonage, en l'état actuel du projet, la parcelle cadastrée n° B0702 se situe en zone UB du plan de zonage. Cette zone urbaine à dominante d'habitat permet une mixité des fonctions. Les activités économiques peuvent y subsister dès lors qu'elles ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle dominante. Au regard de la superficie de la parcelle et de sa localisation, il ne paraît pas opportun de la classer en zone UY. En ce qui concerne les parcelles cadastrées n° B0700 et B0701, celles-ci sont déjà classées en zone UB dans le projet de PLU à l'instar de la parcelle n° B702.



Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un emplacement réservé (ER n°1) sur ces trois parcelles. Cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'un espace de stationnement afin notamment de conforter l'offre de stationnement à proximité du bourg et des équipements (mairie déléguée, école...).

**Observations du C.E :** compte tenu de la configuration des lieux, la demande des conjoints AVRILLAUD est pertinente. Il ne paraît pas logique de faire un emplacement réservé sur la parcelle n° 702 sur laquelle est implanté un bâtiment à usage artisanal, le seul de la commune déléguée de VILLEMOSAN. Compte tenu du peu d'activité sur cette commune, supprimer les possibilités économiques de développement serait contraire aux objectifs du PPDA au sujet du développement des activités économiques à répartir sur l'ensemble du territoire. Le projet de PLU est conscient que « les bourgs ruraux de Villemoisian et la Cornuaille peinent à maintenir un appareillage commercial et de service de proximité ». « Cet état de fait conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, intégrant à la fois les enjeux de développement extra communaux pour un parfait équilibre territorial et une complémentarité de l'offre et les enjeux locaux et notamment la nécessité de stabiliser l'équilibre communal tous secteurs d'activité confondus » (page 9PADD)

L'emplacement réservé et la matérialisation du parking peut se faire sur les parcelles voisines n° 700 et 701 dont l'espace est suffisant à cette destination, ce qui laisse un outil de travail cohérent à l'entreprise (la seule de Villemoisian) implantée sur la parcelle n°702.

Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis favorable.

**Autre Question :** sera-t-il fait un état des lieux du milieu naturel dans quelques années pour assurer un suivi et constater une évolution ?

**Réponse de la CCVHA :**

Le projet de PLU précise les modalités et indicateurs de suivi permettant de mesurer l'impact du projet de PLU et de sa mise en œuvre, notamment l'impact environnemental (Cf Rapport de Présentation – Évaluation environnementale). Ces derniers s'intègrent au dispositif de suivi et d'évaluation du PLU tel que prévu par le Code de l'urbanisme. De plus, pour information, un PLUi est en cours d'élaboration et un état initial de l'environnement sera réalisé dans ce cadre.

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité.

## **22- Observation écrite sur le registre de VILLEMOSAN n°4 Mr et Mme GUEDON HEYRAS**

La Parcelle n° 204 n'est pas humide dans sa globalité comme c'est écrit. Il demande que seul le bas des parcelles n° 203 et 204 soient en zone humide. Des chevaux sont sur cette parcelle et les pattes ne « brochent » pas. Demande que tout le haut des parcelles 204 et 277 soit en zone N.

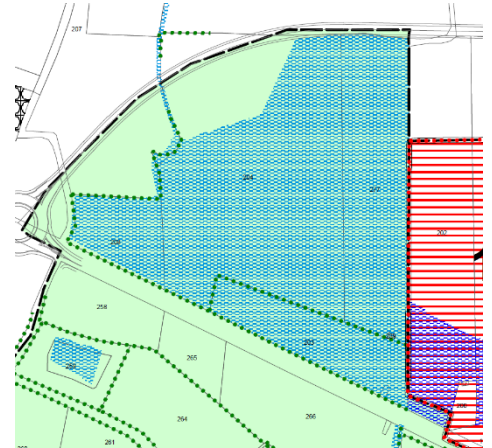
**Question** : le changement est-il possible ?

### **Réponse de la CCVHA :**

Concernant le changement de zonage des parcelles cadastrées n° B0204 et B0277 ; en l'état actuel du projet ces dernières sont classées en zone naturelle et en zone agricole (pour la toute petite partie de la parcelle n° B0204 située au-delà du projet de contournement en cours de réalisation).

Le classement en zone NP est cohérent avec l'objectif précisé dans le règlement de couvrir les espaces sensibles au niveau environnemental et paysagé et d'englober une partie des zones humides et des zones inondables. Le classement de partie nord de la parcelle n° B204, située au-delà du projet de contournement en cours de réalisation, est cohérente au regard de sa localisation et de son environnement. À ce titre, le règlement graphique ne sera pas modifié comme demandé dans l'observation.

Concernant les zones humides répertoriées sur le règlement graphique ; celles-ci ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire réalisé lors du projet de contournement du Louroux-Béconnais. L'ensemble des zones humides pré-localisées par la DREAL et celles identifiées dans le cadre des différents inventaires est maintenu dans le projet de règlement graphique. À ce titre, le règlement graphique ne sera pas modifié comme demandé dans l'observation.



**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

## **23- Observation écrite sur le registre de VILLEMOSAN n°7 Mme BRAULT Sylvie**

Sur le secteur du Pré-Fleuri à Villemoisan, demande que de la verdure soit laissée

**Question** : est-ce possible ?

### **Réponse de la CCVHA :**

L'observation renvoi à un secteur classé en zone 2AU, zone d'urbanisation future à moyen / long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera consécutive à un réel besoin et à une évolution du document d'urbanisme. Il n'est pas possible de préciser ou de préfigurer, à ce stade, l'insertion paysagère de ce secteur.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

## **24- Observation écrite sur le registre du Lion d'Angers de Mr GANDON**

Propriétaire au Louroux Béconnais de deux parcelles n° C1124 et C542 qui étaient en 2AU dans l'ancien PLU. Demande qu'elles restent en 2AU et ne veut pas qu'elles passent en Zone Agricole. Elles sont situées entre la rocade et le Louroux.

**Question** : ces parcelles peuvent-elles rester en 2AU ?

Elaboration du PLU de Val d'Erdre-Auxence – Abrogation de la carte communale de la Cornuaille- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées. Décision du TA du 10 août 2023 n° E2300140/49.

Arrêté n°2023-19A de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou du 20 septembre 2023



**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sur le bourg du Louroux-Béconnais sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de ces parcelles en zone d'urbanisation future serait, notamment au regard de leur superficie (près de 2,4 ha), de nature à proposer à moyen ou long terme une offre non cohérente avec le projet politique.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

**25- Observation écrite sur le registre du Lion d'Angers de Mr VIAIRON, « La Grange » Le Louroux Béconnais**

**Question :** Demande que les haies qui sont répertoriées entourant les parcelles : 226-225-293- 30 et 31 soient classées « à ne pas arracher ». Elles ont été plantées avec des subventions du département.

Demande aussi que 2 mares existantes soient répertoriées sur le plan. L'une avait bénéficié d'une réhabilitation par la CCVHA.

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, les haies mentionnées dans l'observation ne sont pas protégées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement graphique sera modifié d'ici l'approbation pour prendre en compte cette observation et protéger les linéaires de haies mentionnées.

En l'état actuel du projet, les mares mentionnées dans l'observation ne sont pas protégées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou d'un autre outil. Le projet de PLU n'ayant pas précisé de méthodologie d'identification des mares à protéger, leur protection, en l'état, paraît difficile à mettre en œuvre à ce stade. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi (en cours), l'identification des mares et les outils règlementaires appropriés pour assurer leur protection seront étudiés de manière uniforme à l'échelle intercommunale.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

**26- Observation de Mme Justine LE GUEN service assainissement, mail du 20 octobre**

**Questions :** Demande que le zonage assainissement collectif soit étendu sur la commune du Louroux-Béconnais. Elle précise qu'une extension réseaux a eu lieu au lotissement Le Pey.

**Réponse de la CCVHA :**

L'observation du service assainissement de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou sera prise en compte afin de modifier en conséquence le tracé du réseau et le périmètre de l'assainissement collectif.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

## **27- Observation de Mme Malika SOLER mail du 12 novembre :**

### **Question :**

« L'autonomie de la commune semble un point important à mettre en œuvre :

- Habitat: quels types de toitures seront possibles : végétale , polycarbonate , acier... / quels types de construction seront possibles ( bois, paille, pierre, terre...)
- Gestion forestière : envisager la vente du bois défriché aux habitants de la commune.
- Eau : Le Louroux est autonome, La Cornuaille l'était. La remise en place d'une structure adaptée à la population serait préférable (château d'eau) de même pour Villemoisan.
- Réseau d'eau et d'assainissement : est-il possible de ne pas se raccorder en zone UA si l'on utilise une eau de captage ainsi que les eaux pluviales ? Quels moyens de récupération des eaux seront privilégiés ?
- Le lien entre les chemins pédestres des trois communes est très intéressant. Serait-il possible de trouver un accord avec les chasseurs afin que tous puissent en profiter tout au long de l'année, par exemple jusqu'à midi pour la chasse et après-midi pour la randonnée ?
- Les énergies renouvelables : les dangers de l'éolien (même à un niveau individuel) ne sont que trop connus pour les risquer au niveau de notre belle commune.
- La fibre optique : les dangers des ondes sont également bien connus, et nuisibles pour la santé selon l'OMS ».

### **Réponse de la CCVHA :**

Concernant les remarques ayant un lien direct avec le projet de PLU, il convient d'apporter les précisions suivantes :

- Habitat – Le projet de PLU, notamment le règlement écrit, ne fait pas obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction favorisant les performances environnementales et énergétiques des constructions.
- Réseau d'eau et d'assainissement – La gestion des eaux pluviales est précisée dans plusieurs articles du projet de règlement écrit pour la zone UA notamment aux articles UA 5 et UA 8. L'objectif est d'assurer dans la mesure du possible une gestion des eaux pluviales à la parcelle. En ce qui concerne le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement collectif, l'article 8 de la zone UA précise que « *le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable* » et que « *tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.* »

Les éléments ou remarques relatifs aux chemins de randonnées, à l'éolien, à la fibre optique, à la vente de bois ne concernent pas directement le projet de PLU.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.**

## **28- Observation du maire de la commune nouvelle Val d'Erdre Auxence, mail du 14 novembre :**

Observations reprises in extenso. Ces remarques, d'ordre générale n'appellent pas de questions particulières.

« En tant que Maire de la commune de Val d'Erdre-Auxence, je tiens à apporter ma contribution à l'enquête publique en cours concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Erdre-Auxence.

Je souhaiterais mettre en évidence 5 points d'une importance capitale pour l'aménagement de notre territoire.

#### 1. Projet Éolien au nord-ouest de l'Agglomération du Louroux-Béconnais

Au nord-ouest de l'agglomération du Louroux-Béconnais, un projet éolien est actuellement en cours d'étude. Il faut savoir que la commune de Val d'Erdre-Auxence dispose de plusieurs zones potentielles pour l'implantation d'éoliennes. En 2021, pour obtenir une vision claire de ce potentiel éolien sur notre territoire, le Conseil Municipal a pris la décision de mandater la société Alter Energies.

Alter Energies a réalisé une étude approfondie afin d'évaluer à la fois le potentiel éolien mais également identifier les contraintes techniques, visuelles et environnementales qui pourraient impacter d'éventuels projets.

Cette étude a été remise aux membres du Conseil Municipal qui s'est prononcé favorablement le 30 mai 2022 pour l'implantation d'un projet éolien. Un avis favorable mais sous respect de certaines conditions strictes.

- 4) Limiter une seule zone d'implantation : le projet éolien sera développé sur une seule zone, celle présentant le moins de contraintes telles qu'elles ont été identifiées dans des lieux remis à la collectivité.
- 5) L'implication de structures citoyennes dans la gouvernance : la participation des citoyens est une priorité. La société de projet doit laisser une place importante aux structures publiques et citoyennes
- 6) La dynamique de concertation et d'information : le porteur de projet doit créer et maintenir une dynamique de concertation et d'information constante avec les habitants et le Conseil Municipal.

L'énergie éolienne est un élément clé pour la transition vers un avenir plus durable et respectueux de l'environnement. C'est pourquoi nous tenons à souligner l'importance de ce projet éolien pour notre commune, dont la contribution devrait être significative dans le Plan Climat Air Energie du Pays de l'Anjou Bleu.

De plus, ce projet éolien est identifié comme une zone d'accélération des énergies renouvelables, renforçant ainsi son statut de priorité dans notre démarche vers un avenir plus durable.

C'est pour cela qu'il est important qu'il puisse être identifié dans le Plan Local d'Urbanisme de Val d'Erdre Auxence

#### **Précision de la CCVHA :**

La remarque de Monsieur le Maire invite à s'assurer que le PLU ne fera pas obstacle à la mise en œuvre de ce projet et le cas échéant à apporter la modification nécessaire pour assurer sa mise en œuvre.

#### 6. La diversification des sources d'énergie renouvelable :

La municipalité tient à rappeler l'importance de diversifier nos sources de production d'énergie renouvelable. Le projet éolien est un élément essentiel et permettra à la commune d'apporter une contribution significative au Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de l'Anjou Bleu. Mais ce projet ne sera certainement pas suffisant à lui seul.

À ce titre, la municipalité était largement favorable au développement d'une centrale solaire sur le site d'enfouissement des déchets de La Courterie. Cependant, il est souhaitable de limiter cette approche en évitant un développement excessif de l'agri-photovoltaïque dans les autres zones rurales.

#### 7. Promotion des Panneaux Photovoltaïques sur les Bâtiments Publics et Agricoles

La municipalité encourage vivement le développement de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics et agricoles. Cette démarche s'inscrit dans notre volonté de favoriser les énergies renouvelables tout en optimisant l'utilisation de nos infrastructures existantes.

#### 8. Zone d'Équipement (AE) au Sud de l'Agglomération du Louroux-Béconnais : Installation d'une Brigade de Gendarmerie

Au sud de l'agglomération du Louroux-Béconnais, une zone d'équipement à urbaniser (AE) a été identifiée dans le projet de PLU. Dans le projet de PADD, la commune fait part de son intention de créer une salle de sports sur ce secteur.

Cependant, cette zone a été également identifiée pour l'installation d'une brigade de gendarmerie. Compte tenu de l'importance du projet de création d'une brigade de gendarmerie sur Val d'Erdre-Auxence, il apparaît désormais nécessaire de flécher cette gendarmerie comme prioritaire sur la zone AE au sud de l'agglomération du Louroux-Béconnais.

Face à des enjeux sécuritaires qui nécessitent une réponse rapide et efficace, l'implantation d'une brigade de gendarmerie dans cette zone contribuera grandement à garantir la sécurité à proximité du plan d'eau (très fréquenté l'été). L'inclusion de cette gendarmerie au sein de cette zone d'équipement dans le Plan Local d'Urbanisme, est donc une priorité absolue pour la commune.

#### **Précision de la CCVHA :**

La remarque de Monsieur le Maire invite à s'assurer que le PLU ne fera pas obstacle à la mise en œuvre de ce projet. Pour précision, le lieu envisagé est une zone 1AUE et non une zone AE.

#### 9. Rappel relatif à la loi zéro artificialisation nette des sols

Je tiens à émettre de fortes réserves concernant les demandes des administrés souhaitant revoir le classement de leur(s) parcelle(s) dans le projet de PLU.

La loi ZAN (zéro artificialisation nette des sols), souligne l'importance de maintenir un équilibre entre le développement de nos territoires et la préservation de nos espaces agricoles et naturels. Classifier une parcelle nue, en dehors de l'enveloppe urbaine, en zone Ub pour autoriser la construction d'une seule maison sur une large parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> semble peu responsable dans ce contexte. Le classement de ce type de parcelle en zone à urbaniser (AU) serait éventuellement une solution ».

#### **Observations du C.E : dont acte.**

#### **29- Observation Me BERNIER Romain, avocat, mail du 8 novembre, au soutien des intérêts de Mr et Mme MORVANT :**

Demande que la parcelle n° 956 (de moins de 2000m<sup>2</sup>) de la commune de la Cornuaille, soit classée en zone U et non agricole.

**Questions :** -cette parcelle peut-elle être classée en zone U ?

- La réserve foncière 2AU et 1AU à côté de la Résidence Autonome « Les Genêts » présente un réel potentiel agricole. Pourquoi l'ouvrir à l'urbanisation ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le gisement foncier et immobilier offerts au travers du nouveau projet de plan de zonage révisé sur le bourg de La Cornuaille sont cohérents avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le maintien de ce terrain en zone UB serait de nature à proposer une offre non cohérente avec le projet politique.

En ce qui concerne le classement en zone à urbaniser (1AU et 2AU) du secteur dit « Les Genêts » ; ce dernier correspond au quartier à l'est de la MARPA. Des réponses ont été apportées au travers du rapport de présentation (justification des choix). Ce secteur a été retenu pour plusieurs raisons, notamment :

- Ce secteur bien qu'exploité à ce jour est inscrit depuis quelques temps dans une démarche de déprise agricole ;
- Le caractère central de cet espace permettant de ramener les nouvelles constructions au plus proche de la centralité et des équipements (école, équipements sportifs, mairie déléguée...);
- Le secteur est de maîtrise foncière publique et peut permettre de conforter le développement de l'habitat et ponctuellement des équipements de la MARPA.

**Observations du C.E :** avis conforme à la réponse de la collectivité au sujet du classement en zone A d la parcelle n°956.

Par contre l'utilisation de terres agricoles est manifeste dans le secteur dit « Les Genets ». Le caractère central de cet espace n'est pas évident. Il sera préférable de concentrer ses efforts sur la densification du bourg même de La Cornuaille qui présente de nombreuses dents creuses avec une urbanisation jusque-là très incohérente et dispersée, dévoreuse d'espace. Le recentrage de nouvelles constructions doit se faire autour de la mairie, le secteur prévu des « Genets, déjà classé en 1AU et 2AU reste éloigné de ce centre et va utiliser un beau terrain agricole.

Par contre, malgré le rappel de principe de réduction des zones constructibles afin de préserver les espaces agricoles et naturels en application de la loi, la collectivité souhaite maintenir ce zonage sur ces ha de terre naturelle, pour un lotissement. La position de la collectivité est en opposition avec les préconisations de la loi climat et résilience de 2021 qui pose la règle de « Zéro Artificialisation Nette » que la collectivité a rappelé en préambule de son projet.

**30- Observation de Mr Olivier JONCHERAY, mail du 29 octobre 2023 :**

Demande que le bâtiment agricole située sur la parcelle n° 0627 « Le Pré » au Louroux Béconnais obtienne un changement de destination ; Veut le vendre en maison à rénover.

**Question :** le changement de destination est-il possible ?

**Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le changement de destination n'est pas possible. En effet, dans le projet de PLU, les bâtis situés sur la parcelle cadastrée n° F0627 ne sont pas identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Permettre le changement de destination de ces bâtiments ne paraît pas opportun compte-tenu du fait que les bâtiments agricoles présents sur la parcelle (bâtiments d'élevage) ne présentent pas les caractéristiques attendues.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.** Ces bâtiments sont en effet des poulaillers et ne présentant aucun caractère architectural. Le changement de destination n'est pas possible. Le CE, qui a constaté sur place la réalité de ces éléments, émet un avis défavorable.

### **31- Observation de Mme Agnès de KERVENOAEL, mail du 6 novembre**

Demande de pouvoir agrandir la grange en habitation sis sur la parcelle n° 0086 déjà, pour partie, à usage d'habitation, au lieu-dit « Pontron »

**Questions :** -la destination de maison d'habitation dans le prolongement de la grange est-il possible ?

-la création d'une piscine sur la parcelle 0632 ou 0082 est-elle possible ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

L'observation mentionne la réhabilitation d'une grange attenante à l'habitation existante en vue d'agrandir cette dernière. Or, un tel projet ne nécessite pas un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En effet, l'article N2 du projet de règlement écrit autorise en zone NP, sous conditions, les extensions (en construction neuve ou dans un bâtiment contigu) des constructions existantes ayant la sous-destination logement.

L'observation mentionne également un projet de piscine sur les parcelles cadastrées n° K0632 et K0082.

En l'état actuel du projet de PLU, un espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme recouvre la parcelle cadastrée n° K0082. La construction d'une piscine étant de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés, celle-ci ne peut être autorisée sur cette parcelle. Toutefois, après analyse, il n'y a pas d'arbre sur la parcelle cadastrée n° K0082 justifiant son classement en espace boisé classé à contrario de la parcelle voisine (K0085). Cette erreur matérielle sera corrigée d'ici l'approbation.

Les piscines étant considérées comme des annexes à l'habitation, le projet de règlement écrit, les autorise sous conditions en zone NP. Au regard de l'avis de la CDPENAF, conduisant à une modification de cette disposition d'ici l'approbation, les piscines, annexes des constructions à destination d'habitation seront autorisées à condition d'être situées à 20 mètres maximum de la construction principale et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

**Observations du C.E : avis conforme à la réponse de la collectivité.** Il sera donné acte à la collectivité de la correction de l'erreur matérielle citée.

### **B- Réponse aux questions du CE**

**Question 1 :** au sujet des forêts, pourquoi avoir classé la plus grande partie de ces espaces boisés ce qui impose une contrainte aux propriétaires et qui ne va pas dans le sens des préconisations du SRCE ni dans celui des missions du Centre National de la Propriété Forestière ? La classification des espaces boisés en N ou NF n'est pas suffisante et plus simple pour les propriétaires ?

#### **Réponse de la CCVHA :**

En l'état actuel du projet, le classement des espaces boisés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme va dans le sens des préconisations des services de l'État et du Centre National de la Propriété Forestière émise dans le cadre du 1<sup>er</sup> arrêt du projet de PLU. En effet, leurs préconisations tendent à ce que les boisements ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable soient protégés au titre des espaces boisés classés.

Le Centre National de la Propriété Forestière (Cf. Avis PPA/PPC) souligne dans son avis la modification opérée entre le premier et le second arrêt en retirant la protection en EBC des boisements couverts par un plan de gestion.

Les services de l'État (Cf. Avis PPA/PPC) soulignent à travers la note technique annexée la nécessité de protéger les boisements ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable au titre des espaces boisés classés ; seul outil permettant d'assurer leur protection à court, moyen et long terme.

Extrait de la note technique ci-après.

La collectivité dispose d'un patrimoine boisé totalisant environ 1 526 ha (11 % du territoire), dont la préservation constitue un enjeu important à l'échelle du territoire. Tenant compte des observations formulées par les services de l'État lors du premier arrêt de projet, cette nouvelle version rétablit la protection stricte au titre des espaces boisés classés sur 719 ha de surfaces boisées, soit l'intégralité des boisements qui ne font pas l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable. Il convient de rappeler que le classement en Espace Boisé Classé est le seul outil permettant d'assurer une réelle protection à court, moyen et long terme des boisements existants, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Si un très gros travail a été entrepris sur la protection des massifs boisés, aucun arbre remarquable en revanche n'a été protégé. Or, un certain nombre de beaux sujets sont présents au sein de l'espace rural et mériteraient sûrement d'être préservés.

**Observations du C.E :** il sera donné acte à la collectivité de sa réponse.

**Question n° 2 :** Comment ont été déterminées les zones humides, à quel document est-il fait référence pour les déterminer, quelles investigations ont été menées ?

**Réponse de la CCVHA :**

Le règlement graphique du projet de PLU identifie les zones humides. Celles-ci ont été identifiées dans le cadre d'une pré-localisation effectuée par la DREAL (pour Villemoisin), d'inventaires réalisés par le bureau d'études Ouest Aménagement en 2013 (pour le Louroux-Béconnais et La Cornuaille), d'un inventaire réalisé dans le cadre du projet de contournement de l'agglomération du Louroux-Béconnais et d'un inventaire complémentaire réalisé par le bureau d'études DM'EAU en 2019 sur les zones de projet.

**Observations du C.E :** il sera donné acte à la collectivité de sa réponse.

**Question 3 :** Territoire de bocage, les haies étaient très nombreuses et sont encore très présentes. La cartographie des haies dans le nouveau PLU ne semble pas toujours conforme à la réalité du terrain. La collectivité a-t-elle l'intention de faire un inventaire précis avant l'établissement du PLU ?

**Réponse de la CCVHA :**

Un premier inventaire des haies a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent projet de PLU. L'élaboration de ce PLU, initié il y a déjà plusieurs années, a pu inventorier des haies qui ont été depuis arrachés et ne pas inventorier des haies qui ont depuis été plantés ou replantés. Cet inventaire sera affiné dans le cadre de l'élaboration

du PLUi (en cours) où la question des haies et de leur protection seront redéfinies de manière uniforme sur l'ensemble du territoire intercommunal.

**Observations du C.E : il sera donné acte à la collectivité de sa réponse.**

**Question 4 :** L'une des questions dominantes du public est le changement de destination des bâtiments agricoles en maison à usage d'habitation. L'inventaire peut-il être complété ? Quelles sont les choix de la collectivité pour déterminer les règles de changement de destination ou non.

**Réponse de la CCVHA :**

Un ensemble de critères d'identification a été établi dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU en vue d'identifier les constructions et bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet ensemble de critères vise notamment à vérifier la compatibilité d'un tel changement de destination avec la charte agriculture et urbanisme ; la proximité d'une exploitation agricole, d'un périmètre ICPE, la desserte en réseaux...

Les quelques demandes correspondant à ces mêmes critères feront l'objet d'une analyse avant l'approbation pour le cas échéant compléter la liste des bâtiments déjà identifiés dans le projet de PLU.

**Observations du C.E : il sera donné acte à la collectivité de sa réponse.**

**1- Autre avis du Commissaire Enquêteur sur les logements sociaux**

En ce qui concerne les logements sociaux pour lesquels aucune remarque et observation n'a été formulée, il est important de noter que la PADD prévoit la création de logements sociaux tel que cela est prévu au SCOT.

Le PADD entend favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, collectifs, logement en accession et en location devant comprendre une part de logements locatifs sociaux (au moins 20%) et des logements en accession sociale en compatibilité avec le SCOT.

Le PADD insiste sur la diversité de la typologie de nouveaux logements et sur la mixité de localisation des logements nouveaux.

Par conséquent, le CE donne un avis conforme.

**2- Autre avis du Commissaire Enquêteur sur la protection de l'environnement**

Il est à noter que dans le cadre de la révision du PLU la commune a mené une réflexion importante sur la protection de l'environnement et le respect de la diversification écologique dont la commune est dotée.



### **3- Sur les changements de destination**

Compte tenu des demandes de changements de destination, sujet sensible de cette enquête, le commissaire enquêteur est allé sur place visiter les 13 endroits pour lesquels un changement de destination était sollicité. Le CE s'est rendu compte par lui-même de l'état des bâtiments, de leur qualité, de l'environnement et des conséquences qui induiraient le changement de destination sollicité.

Le CE donnera son avis dans les conclusions et Avis sur chaque demande.

### **4- Sur la préservation de l'espace agricole**

Le projet de PLU a réellement engagé la commune dans une volonté de modération de la consommation d'espace. Les préconisations de la loi climat et résilience de 2021 qui pose la règle de « Zéro Artificialisation Nette » sont entendues, sans toutefois mises en application en totalité.

Fait à Angers, le 14 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Brigitte LAVERGNE



