

19 FEV. 2018

CdC Val de Bouzanne

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE :

- **Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**
- **Périmètre Délimité des Abords de la basilique**
- **Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales**

Du Lundi 18 décembre 2017 au vendredi 19 janvier 2018

RAPPORT D'ENQUETE

**A l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du VAL de BOUZANNE**

Références :

- **Décision E17-023/36 PLU du 20 octobre 2017 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges**
- **Arrêté du 21 novembre 2017 de M. le Président de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE**

**Dominique COULLAUD
Commissaire enquêteur**

16 Février 2018

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Sommaire

I. GENERALITES	p.3
1.1. Objet de l'enquête et contexte et Présentation de la commune	
1.2. Objet de l'enquête publique unique	
1.3. Cadre juridique	
1.4. Composition du dossier d'enquête	
1.5. Procédures d'information, de concertation et d'échanges avec les habitants	
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p. 10
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	
2.2. Préparation de l'enquête	
2.4. Information du public	
2.5. Déroulement de l'enquête	
2.6. Les permanences	
2.8. PV de synthèse des observations	
III. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	p. 17
3.1. Cadre juridique	
3.2. Chronologie des délibérations	
3.3. ANALYSE DU DOSSIER DE PLU	
3.4. Avis des PPA et PPC	
3.5. Synthèse des avis, réserves et demandes des PPA	
3.6. Réponses du porteur de projet aux avis des PPA	
3.7. Synthèse des observations du public sur le PLU	
IV. DECLARATION D'ANTERIORITE DES EAUX PLUVIALES valant Schéma Directeur	p. 30
4.1. Objet de l'enquête	
4.2. Cadre réglementaire	
4.3. Présentation du dossier	
4.4. Opportunité et cohérence territoriale	
4.5. Les enjeux	
4.6. Analyse du dossier	
4.7. Les limites du résultat de l'étude et les observations du public	
4.9. Observations relatives du public relatives au dossier de SDEP	
V. LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS	p. 38
5.1. Objet de l'enquête	
5.2. Composition du dossier	
5.3. L'édifice	
5.4. Les enjeux	
5.6. Elaboration du PDA	
5.7. Concertation et avis	
5.8. Consultation du propriétaire	
5.9. Observations du public relatives au PDA	
VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR L'ENSEMBLE DES DOSSIERS, REPONSES ET COMMENTAIRES	p. 46

Rapport du Commissaire Enquêteur

I. Généralités

1.1. Objet de l'enquête et contexte

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre qui disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en septembre 1987, révisé en totalité en février 2001 et 2005, a décidé en juin 2013 de prescrire l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme** afin d'intégrer les objectifs et enjeux en matière d'habitat, d'aménagement, de réglementation, d'environnement, de développement culturel et économique correspondant au contexte communal.

La présence sur la commune de biens classés au titre des monuments historiques et l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO confèrent une responsabilité supplémentaire au projet de PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre en termes d'identité culturelle et de protection à l'égard du patrimoine, mais aussi de fierté légitime pour ses habitants à l'égard de **la basilique et ses abords**.

En outre, obligation est faite aux collectivités territoriales de se doter d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales et de prévoir dans les documents d'urbanisme les aménagements nécessaires, compte tenu des risques associés (risque inondation, impact sur l'état écologique des cours d'eau ...etc.). Ainsi l'élaboration du PLU rendait opportun d'actualiser la déclaration antérieure d'existence du rejet des **eaux pluviales par un schéma directeur de gestion**.

Le Conseil municipal a dès lors entrepris un travail considérable d'étude et de concertation sur le projet de PLU, animant de très nombreuses instances de réflexion et d'échanges entre toutes les parties concernées.

C'est donc l'ensemble du projet qui fait l'objet de la présente enquête publique unique :

- **Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**
- **Périmètre Délimité des Abords de la basilique Saint-Etienne**
- **Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales**

Le droit de l'urbanisme a fait l'objet de profondes modifications au cours de ces dernières années : la protection des terres agricoles et naturelles qui limitent les possibilités de construire en dehors des bourgs et villages, la lutte contre l'étalement urbain, les économies d'énergie, la préservation des continuités écologiques, les potentiels économiques et patrimoniaux, l'isolement de personnes âgées dans des hameaux qui se désertifient ... sont autant d'objectifs que le PLU peut fédérer autour de la notion de **projet d'urbanisme pour le développement de la commune**.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Les motivations qui ont conduit à l'élaboration du dossier soumis à l'enquête publique unique sont l'expression de la volonté de l'équipe municipale de Neuvy-Saint-Sépulchre de se conformer à la réglementation en vigueur dans le respect des politiques urbaines, de se doter de documents d'urbanisme règlementant clairement les conditions d'occupation des sols, de poursuivre des objectifs de développement durable tels que définis dans le PADD, et de maintenir l'attractivité et le développement de la commune au plus près des besoins de la population et dans l'intérêt général. **L'ensemble des réunions et des phases de concertation et d'échange préalables dont j'ai lu les PV et comptes-rendus, ainsi que l'ensemble des éléments composant le dossier en témoignent et en sont l'expression.**

Présentation de la commune

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est localisée vers la limite Sud du département de l'Indre. Elle s'étend sur environ 35 km² pour une population de 1663 habitants (recensement de 2012), soit une densité de 48 habitants / km². Les estimations du dernier recensement montrent une quasi stabilité avec 1660 habitants, à comparer avec l'érosion de la population au niveau des données départementales.

La commune présente un relief plutôt vallonné, quoique de dénivelé modeste. Mais l'élément caractéristique du paysage est sans aucun doute **son maillage bocager**. Le paysage de la commune est en effet caractérisé par de très nombreux bocages préservés qui sont autant de marqueurs d'une **forte identité paysagère locale**. Ce paysage de bocages est comme ancré dans le territoire de la commune, et en conséquence doit être un élément à valoriser et à protéger.

Châteauroux au nord, La Châtre à l'est et Argenton-sur-Creuse à l'ouest sont situés respectivement à 28 km, 15km et 23 km.

La commune est composée de 16 petits hameaux et lieux-dits.

Au niveau administratif Neuvy-Saint-Sépulchre, outre son appartenance à la Communauté de communes du Val de Bouzanne (12 communes), fait partie de l'arrondissement de La Châtre et est chef-lieu de canton (25 communes).

La commune est dotée de plusieurs lieux d'enseignement : une école maternelle publique, une école élémentaire publique et un collège public (247 élèves au collège).

Quatre médecins y sont installés, ainsi que 2 ostéopathes, 2 kinés, 1 cabinet de 4 infirmières, 1 dentiste La densité médicale est remarquable (d'autant que les 4 médecins généralistes sont plutôt jeunes), notamment eu égard aux problèmes majeurs de désertification médicale dans le département de l'Indre. Des habitants de la commune qui se sont exprimés lors des permanences de l'enquête publique, expliquent cette densité par une tradition d'accueil, d'encadrement et de formation par d'excellents praticiens connus et réputés qui par leur charisme ont su attirer de jeunes confrères pour leur succéder.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

L'église Saint-Etienne est classée au titre des monuments historiques et également inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre du bien 868 « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France ». L'église fondée au milieu du XI^{ème} siècle et imitée du Saint-Sépulcre de Jérusalem, fut d'abord dédiée à Saint-Jacques patron des pèlerins. La basilique romane dont la rotonde est soutenue par 11 piliers centraux, a reçu en 2016 près de 24450 visiteurs (sources : site du Conseil départemental de l'Indre). La qualité et la singularité de la basilique confèrent une identité très forte au bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre. Aujourd'hui, cet édifice est à la fois un lieu d'accueil des pèlerins et un cadre culturel vivant où se déroulent toute l'année des concerts, des visites guidées et des expositions associant découverte patrimoniale et création artistique.

Simple visiteur profane curieux de l'histoire et des qualités architecturales de la basilique, ou bien pèlerin en dévotion au « *Précieux Sang* », chacun a pris la mesure de l'importance de la reconnaissance par l'UNESCO de sa valeur exceptionnelle.

L'environnement de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est de grande qualité. Monument historique, basilique, site inscrit, UNESCO ... sont bien connus et le nombre de visiteurs en témoigne. Mais le maillage bocager qui participe également de cet environnement exceptionnel, confère une forte identité paysagère locale et mérite d'être valorisé, protégé et intégré dans les documents d'urbanisme en raison de son importance et de son utilité.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

L'objet de l'enquête publique est précisé par l'article 1 de l'arrêté n° 2017-64 du 21/11/2017 du Président de la Communauté de communes du VAL de BOUZANNE.

L'Enquête Publique Unique est relative :

- au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre,
- au Périmètre Délimité des Abords de la basilique,
- et à la Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales

1.3. CADRE JURIDIQUE

L'arrêté du président de la CDC cite :

- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-9, L 153-19 et R 153-8
- le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46
- le Code du Patrimoine, notamment articles L.621-30 à L.621-32
- le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment article L 5211-9 relatifs aux pouvoirs du président de l'EPCI, et articles L 2224-1 et L 2224-10.

Historiquement, c'est d'abord la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre qui a engagé l'élaboration du PLU, puis c'est la communauté de communes Val-de-Bouzanne qui en achève la procédure d'élaboration. La commune s'est en effet prononcée favorablement par délibération du 16/5/2017 pour un achèvement de la procédure d'élaboration de son PLU par la CDC Val de Bouzanne qui dès

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

lors se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes afférents à la procédure engagée (cf. délibération du conseil communautaire du 11/7/2017 jointe au dossier), et ce conformément à la possibilité offerte à l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme.

Quant au SCOT, le syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry en a prescrit l'élaboration par délibération du 1^{er} avril 2016 sur le territoire des communautés de communes de La Châtre et Sainte-Sévère, de la Marche Berrichonne et du Val de Bouzanne. Mais le SCOT n'ayant pas encore été approuvé, il n'est pas opposable sur le territoire de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.

1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME : Rapports de présentation / Etat initial de l'environnement / Projet d'Aménagement et de Développement Durables / Analyse des incidences du PADD sur l'environnement / Orientations d'Aménagement et de Programmation / Règlement / Bâtiments objet d'un changement de destination / Etude diagnostique du système d'assainissement / Bilan de la concertation / Documents graphiques / Annexes

DECLARATION D'ANTERIORITE DES RESEAUX D'EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE VALANT

SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES : Résumé non technique / Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales / Outil technique d'aide à la décision des secteurs sensibles / Documents graphiques

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA BASILIQUE : Note de présentation non technique / Note justificative / Documents graphiques

ANNEXES : Délibérations, Note de synthèse de la CDC en réponse aux observations des PPA ...

Au regard de l'ensemble des pièces qui le constituent, **le dossier d'enquête publique unique est complet.**

Plusieurs observations du public ont fait état d'une difficulté à s'appropriier le dossier, notamment dans sa version dématérialisée accessible sur le site internet de la CDC. Ont été évoqués le caractère volumineux et parfois complexe du dossier, la quantité de documents, la lecture difficile des cartes graphiques... La "prise en main" du dossier papier semble avoir soulevé un peu moins de difficultés. Je considère qu'une **note de présentation introductive**, inaugurale et non technique pour l'ensemble du dossier, et rédigée dans un but **d'abord pédagogique**, aurait aidé le public à mieux se repérer dans un dossier aux aspects ressentis comme un peu tentaculaires. Cette note introductive aurait été utile notamment sur le site internet en en-tête de présentation, pour aider au repérage des multiples éléments du dossier, et aux fins de rendre l'information du public toujours plus performante. Je note également qu'au cours de cette enquête publique, le public a eu **préférentiellement** recours à l'étude du dossier dématérialisé et accessible sur le site internet de la CDC. La dématérialisation des enquêtes publique est désormais généralisée (ordonnance 2016-1060 du 3/8/2016 et décret d'application du 25/4/2017). Cela devra être pris en compte par les porteurs de projet et bureaux

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

d'étude pour améliorer l'intégration et la lisibilité des dossiers et documents graphiques par voie numérique.

Mais je considère que l'information dont disposait le public sur le dossier, provenait d'abord des supports de communication organisés par la commune.

1.5. PROCEDURES D'INFORMATION, DE CONCERTATION ET D'ECHANGES AVEC LES HABITANTS :

Tout au long de l'élaboration des projets, ont été mis en place de multiples supports destinés à l'information, concertation, échanges avec la population de la commune : réunions à thèmes, réunions publiques, expo, articles dans les journaux, bulletin municipal, site internet, invitations personnaliséesetc. Durant au moins trois années, la commune a cherché à associer le plus grand nombre de ses concitoyens, à les informer et à recueillir leurs avis. L'information a permis de décliner l'ensemble du processus et d'aborder tous les aspects liés, en interaction et faisant l'objet d'un examen simultané : PDA et gestion des eaux pluviales ont donc aussi été abordés notamment au cours des réunions publiques. Mais c'est surtout autour du PLU que l'information a été structurée : son origine, motifs, contenu, impacts, conséquences, orientations, intentions, ambitions, valeurs ... **Les comptes-rendus en témoignent, je les ai vérifiés.** L'effort de communication ayant notamment porté sur le PLU, et de façon indirecte sur le PDA et SDEP, on peut y déceler une incidence sur la répartition et le type d'observations du public consignées sur le registre d'enquête publique.

REUNIONS PUBLIQUES SUR LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU :

- Réunion publique du 15/06/2015
- Réunion publique du 28/9/2015
- Réunion publique du 29/2/2016
- Réunion publique du 13/6/2016
- Réunion publique du 23/2/2017

REUNIONS THEMATIQUES :

- Avec les exploitants agricoles le 23/11/2015
- Avec les entreprises les 11 et 18/1/2016. Un travail auprès des entreprises a été mené et sur les pôles artisanaux dans le cadre des rencontres publiques et d'enquêtes pour préciser les besoins à venir.
- Avec les propriétaires fonciers le 30/5/2016
- Avec les commerçants le 23/3/2017
- Avec les associations le 23/2/2017

A noter l'importance du **tissu associatif** sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre : à titre d'exemple et parmi d'autres : la **Société Pomologique du Berry** depuis 1984 veille à la sauvegarde des variétés fruitières et à la mise en valeur du patrimoine fruitier / La **foire bio annuelle**, foire aux produits certifiés de l'agriculture biologique, est une des plus anciennes de France / les événements sportifs organisés par les associations locales drainent un nombre de pratiquants remarquable (par ex : "La

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Transberrichonne" qui réunit jusqu'à 500 vététistes autour de Neuvy, mais aussi les éditions du Cyclo-cross, ...etc). Autant de témoins d'une sociabilité très vive sur une commune pourvue d'une trentaine d'associations dans des domaines variés. Les associations ont donc naturellement toutes été conviées

L'étude de déplacement du groupe scolaire (école maternelle et élémentaire, CLSH et restaurant scolaire) a fait également l'objet d'une consultation avec les responsables périscolaires, l'équipe pédagogique, et parents d'élèves.

A noter également : les commerces de proximité encore très présents sur le territoire communal et les artisans qui permettent de répondre aux besoins de la population. C'est là un véritable enjeu pour l'activité économique locale, d'autant que la CCI (avis du 5/7/2017) notait que la dernière mise à jour de l'observatoire du commerce en 2014 montrait un taux d'évasion important de la dépense totale des ménages sur le secteur géographique (tx d'évasion mesurée à l'échelle du Pays de La Châtre).

Cinq réunions publiques et sept réunions thématiques ont été organisées par la commune de 2015 à 2017 sur le projet de PLU. Toutes les réunions publiques ont donné lieu à une **information préalable** par annonces dans les journaux locaux, par affichage, et les réunions ont été suivies d'un compte-rendu, **je l'ai vérifié.**

Chaque réunion publique a été le support d'une incitation renouvelée à adresser des demandes à la mairie, avec rappels réitérés des dates limites avant la clôture du bilan de concertation.

Les réunions thématiques ont été précédées d'invitations nominatives et ont donné lieu à un compte-rendu, **je l'ai également vérifié.**

AUTRES SUPPORTS :

En outre, la mairie a mis à disposition du public des **outils d'information diversifiés**:

- Une **exposition** disponible en mairie
- La mise à disposition d'un classeur avec l'ensemble des études et des **comptes-rendus consultables** en mairie
- Un dossier sur l'avancement du projet avec **registre d'observations**
- **Courrier du 23/03/2016** adressé à l'ensemble des propriétaires fonciers bâtis et non bâtis de la commune incitant à faire valoir leurs droits en temps utile quant aux **changements d'affectation des bâtiments en zone agricole ou naturelle : plus de 2500 personnes** (de la commune mais le plus souvent en dehors de la commune ou du département), ont reçu un courrier nominatif, **je l'ai vérifié.**
- **Bulletin municipal** : information circonstanciée dans les bulletins de l'été 2015 et de l'été 2016, du printemps 2017 et de l'été 2017.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

L'information a été également relayée sur le **site Internet de la communauté de communes** au fur et à mesure de l'avancement du projet, par le biais de la **page dédiée à Neuvy-Saint-Sépulchre**. Ainsi par exemple l'information sur « *les demandes de modification de zonage ou observations sur le règlement ou changement d'affectation des bâtiments agricoles (devant) être adressées par écrit à la mairie de Neuvy St Sépulchre avant le 15 mars 2017* ».

Pendant toute la phase de la concertation, **aucun point d'achoppement du projet n'a été mis en évidence**, et le projet a globalement été plutôt bien accueilli. Les services de la mairie ont eu bien sûr à répondre à des questionnements de la part d'habitants souhaitant un approfondissement.

Une volonté d'associer autour du projet :

La municipalité a organisé de véritables phases d'information, d'échanges et de concertation autour de l'élaboration des projets, par de multiples supports diversifiés, avec la volonté de toucher le plus grand nombre et d'une façon la plus variée possible. Durant au moins trois années, la commune a cherché à associer le plus grand nombre de ses concitoyens, à les informer et à recueillir leurs avis. Elle l'a fait d'une façon délibérée et avec beaucoup de détermination, souhaitant aller vers une co-élaboration la plus collective possible. L'information et les échanges ont notamment été focalisés sur le PLU, support légitime du processus d'élaboration, quoique peut-être avec l'inconvénient de reléguer le PDA et le SDEP en arrière plan, sauf au détour de préoccupations individuelles.

Je constate que toutes les étapes de la concertation sur le projet de PLU ont été respectées. Le Conseil municipal s'est donné les moyens d'une information concertée avec la population, et au sein même du Conseil municipal avant enquête publique, débouchant sur la rédaction d'un PADD qui a servi de fil conducteur à la préparation de tous les autres éléments du dossier. Depuis au moins trois années, et tel que j'ai pu le constater au travers des différents documents que j'ai consultés, l'équipe municipale de Neuvy-Saint-Sépulchre a associé le plus grand nombre de ses concitoyens pour les informer et recueillir leurs avis. Je constate que la participation locale des élus, des institutions et du public a été effective. Ce sont là des aspects très positifs qu'il convient de mettre à l'actif de la commune.

Les étapes de concertation et d'information ont été mises en œuvre **en application intégrale de la programmation prévue par le Conseil municipal de Neuvy-Saint-Sépulchre par délibération du 17/12/2013**.

Un bilan de la concertation figure aux annexes du PLU concernant la **liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, s'agissant de bâtiments agricoles ou de maisons des exploitants. Le bilan fait état de **126 demandes de particuliers** et autant de réponses apportées par les élus, sur la période s'étalant de mai 2015 à mars 2017. Sur l'ensemble de ces demandes, 39 avaient déjà été traitées dans le cadre de changement de destination, une quarantaine ont reçu un avis favorable ou partiellement favorable et une vingtaine un avis défavorable (par ex. pour une demande de classement en zone U d'une parcelle affectée à un usage agricole ou en zone inondable). **La concertation a été transparente.**

II. Organisation et Déroulement de l'Enquête

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N° E17-023/36 PLU du 20 octobre 2017, le Tribunal Administratif de Limoges m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de l'Enquête Publique unique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre, au Périmètre Délimité des Abords de la basilique, et à la Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

2.2 PREPARATION DE L'ENQUETE

1^{er} septembre 2017 : première décision du T.A. de Limoges concernant ma désignation en tant que commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique relative au PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre Cette 1^{ère} désignation faisait suite à la demande du président de la CDC du Val de Bouzanne en date du 22/08/2017 (cf. supra nouvelle décision du 20/10/2017 suite à changement d'objet de l'EP)

Prise de contact téléphonique avec la Mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre.

20 septembre 2017 : récupération du dossier d'enquête à la mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, et détermination d'un rendez-vous

6 octobre 2017 : réunion en mairie. Etaient présents : Mme Marie-Annick BEAUFRERE 1^{ère} adjointe / M. Philippe ROUTET 2^{ème} adjoint / M. Jean-Marc CHAUVAT conseiller municipal et délégué communautaire / Mme Lucette MENERET secrétariat / Dominique COUILLAUD commissaire enquêteur.

Cette réunion avait pour objet la présentation du projet, le choix des dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur, les affichagesetc.

En cours de réunion, je suis informé que l'enquête publique devrait être conjointe sur le PLU, le Schéma directeur d'assainissement pluvial et le Périmètre délimité des abords. En effet, la lettre de la CDC au Tribunal administratif ne mentionnait que le seul projet de PLU à soumettre à enquête publique.

Au cours de la semaine suivante, et à la suite de plusieurs entretiens téléphoniques et échanges par courriels, nous conviendrons d'une Enquête Publique Unique permettant d'y soumettre le projet de PLU, le PDA et le Schéma des eaux pluviales.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Entre le 10/10/17 et le 18/12/17 : une vingtaine d'échanges par courriels concernant le projet d'arrêté d'organisation, l'avis d'enquête publique unique, la constitution des dossiers, le plan d'affichage, les annonces légales ...etc.

J'ai vérifié que la Communauté de communes en tant qu'autorité organisatrice, avait bien préalablement adressé des demandes d'avis à toutes les personnes publiques associées. Mais les demandes n'ayant été adressées pour la plupart qu'au mois d'août 2017, les avis des PPA ne seront consultables qu'au fur et à mesure de leur réception. Cependant, la plupart des avis des PPA et Personnes Publiques consultées ont été reçus avant le début de l'enquête publique et ont figuré au dossier d'enquête.

16 octobre 2017 : l'enquête est retirée par le T.A. suite à la lettre du président de la CDC Val de Bouzanne du 9/10/2017 exposant que ses services avaient omis de mentionner qu'il s'agissait d'une enquête publique ayant pour objet PLU, PDA et SDEP.

20 octobre 2017 : décision du Tribunal Administratif de Limoges (réf. EP E17-023/36) concernant ma désignation en qualité de commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre, au Périmètre Délimité des Abords de la basilique, et à la Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Cette décision fait suite à la demande du président de la CDC du Val de Bouzanne en date du 18/10/2017 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

8 novembre 2017 : réunion en mairie. Présents M. Guy GAUTRON maire de Neuvy-Saint-Sépulchre et président de la CDC / M. Philippe ROUTET 2^{ème} adjoint / Mme Lucette MENEURET secrétariat. Réflexion autour des projets, remise d'une partie des avis des PPA, et visite de la commune sous la conduite de M. ROUTET.

21 novembre 2017 : l'arrêté n° 2017 -64 du Président de la Communauté de communes du Val de Bouzanne organise l'enquête.

5 décembre 2017 : déplacement en mairie pour paraphe du registre d'enquête, vérification du dossier, et récupération de cartes graphiques complémentaires.

Je remercie tout particulièrement Mme Lucette MENEURET, en charge du suivi administratif du dossier, qui a remarquablement accompagné la démarche tout au long de l'enquête pour me permettre d'en assurer le bon déroulement. Mes remerciements s'adressent également aux élus de la commune qui m'ont réservé disponibilité et écoute attentive : particulièrement M. Guy GAUTRON maire, Mme BEAUFRERE 1^{ère} adjointe et M. Philippe ROUTET 2^{ème} adjoint.

2.3 VISITE DES LIEUX

La 1^{ère} visite de la commune a eu lieu le 8 novembre 2017 sous la conduite de M. Philippe ROUTET 2^{ème} adjoint. Cette visite de terrain m'a permis de visualiser quelques uns des nombreux hameaux présents sur la commune, de prendre connaissance du contexte et des entités paysagères du territoire de la commune, de repérer les zones d'activités, d'identifier les secteurs des projets d'OAP, et de m'informer.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

En outre, et à l'issue de chacune des permanences, j'ai complété par des visites sectorielles sur le territoire de la commune.

2.4. INFORMATION DU PUBLIC

Par la presse :

Conformément à la réglementation, quatre avis d'enquête publique ont été insérés dans deux journaux d'annonces légales aux fins de publicité : "La Nouvelle République" et "L'Echo du Berry" (cf. Annexe pièces jointes n° 1)

L'avis d'enquête est paru au moins 15 jours avant le début d'enquête ainsi que dans les 8 premiers jours de cette dernière, soit :

- Pour La Nouvelle République - Edition Indre, les 30/11/2017 et 21/12/2017
- Pour l'Echo du Berry – Edition Boischaud Sud, les 30/11/2017 et le 21/12/2017
- Un avis a également été diffusé par "l'Aurore Paysanne" en date du 1/12/2017

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché au format A2 (écritures en caractères noirs sur fond jaune) en **15 endroits différents**. Ces affichages ont été installés sur la commune, selon un plan établi en parfaite concertation entre le commissaire enquêteur et les services de la mairie :

1. Avenue de Verdun, à proximité du cabinet médical et de la maison paramédicale, devant un arbre de façon à ce qu'il soit visible des personnes fréquentant les deux structures
2. Deux emplacements dans le bourg sur la RD 927 (avenue Thabaud Boislaireine) à l'intersection avec l'avenue de Verdun (visible dans le sens de circulation Argenton/La Châtre avant l'intersection) et un autre de l'autre côté de la RD 927 (lisible dans le sens de circulation La Châtre/Argenton).
4. Sur la porte de la mairie,
5. Dans la vitrine place de la mairie
6. Au niveau de la halle de façon à ce qu'elle soit visible du carrefour
7. A la CDC du Val de Bouzanne 20, rue Emile Forichon
8. Barrière du stade
9. Au centre sportif et socioculturel
10. Sur la porte de la salle des fêtes
11. Deux emplacements au rond-point de Fay (lisible par les véhicules qui circulent dans le sens Argenton/La Châtre à la sortie du rond-point direction Neuvy, et dans le sens La Châtre/Argenton au même niveau que ci-dessus)
13. Accès gymnase
14. Deux emplacements à l'intersection de la route de l'Aubord et de la RD 927 côté pair et côté impair

Total : 15 emplacements

J'atteste de la réalité de ces affichages conformes à la réglementation, par les photos jointes au présent rapport (cf. Annexes - pièces jointes n° 2)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

A l'occasion de mes déplacements en mairie, j'ai constaté cet affichage à plusieurs reprises, et il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique.

Sur le site internet de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE

La mise en ligne de l'avis d'enquête publique a été effective dès le 4/12/2017 sur le site www.valdebouzanne.fr.

Le dossier complet étant accessible sur le site internet avant la date d'ouverture de l'enquête, soit le 15/12/2017.

Ainsi j'atteste par leur vérification avant et en cours d'enquête, que le public a disposé d'une information par annonces, par affichages, et dématérialisée conformément à la réglementation. Le nombre total d'emplacements et la diffusion dans un 3^{ème} journal (supérieur au minimum requis) traduit la volonté d'informer le plus largement possible.
J'ai vérifié également la bonne composition du dossier, et qu'il était complet : arrêté de l'autorité organisatrice, avis des PPA, rapports, PADD, délibérations, notes de présentation, PDA, SDEP, annexes, cartes graphiques ...

2.5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 18 décembre 2017 au vendredi 19 janvier 2018 inclus, conformément à l'arrêté du 21/11/2017, en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, soit durant 33 jours consécutifs. Cette durée un peu supérieure aux trente jours légaux a tenu compte de la présence de deux jours fériés liés à la période de fêtes de fin d'année, permettant ainsi au public de disposer de tout le temps nécessaire.

Aucune réunion publique n'a été tenue pendant la période de l'enquête

L'intégralité du dossier ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations étaient à la disposition du public à la Mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre aux jours et heures d'ouverture des bureaux, soit les lundi, mardi, jeudi de 9h à 12h, les mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 15h à 17h30, et le samedi de 9h à 12h.

Le **site internet** de la Communauté de communes du VAL de BOUZANNE (valdebouzanne.fr – enquêtes publiques – Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE) permettait également de consulter le dossier en tous points identique au dossier papier.

L'ensemble du dossier d'enquête publique était donc consultable sur le site internet de la CDC pour répondre à la volonté de dématérialisation manifestée dans le décret numéro 2017-626 du 25 avril 2017 du code de l'environnement qui prévoit les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance numéro 2016-1060 du 3 août 2016.

Sur le **site internet**, le dossier était très facilement accessible avec d'emblée un menu général qui renvoyait clairement à l'enquête publique, puis un menu déroulant qui renvoyait tout aussi

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA -- SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

clairement vers l'avis d'enquête, puis vers l'intégralité des pièces du dossier (c'est le nombre élevé de pièces et leur intitulé "administratif" qui déroutait parfois le lecteur).

Au cours des permanences, trois personnes ont émis des doutes sur la présence de certaines pièces au dossier accessible par internet ; j'ai vérifié, et constaté à chaque fois que les pièces citées étaient bien présentes et consultables. M'étant moi-même aperçu au cours d'une de mes vérifications qu'un élément du dossier ne s'activait pas, j'en ai informé les services de la CDC dont la réactivité a été immédiate.

Un petit nombre de personnes m'a également fait part de difficultés à se repérer dans le dossier et à lire les cartes graphiques. Je considère ces difficultés comme multifactorielles :

- inhérentes au caractère très volumineux du dossier qui pouvait rebuter ou décourager,
- liées à une faible habitude d'utilisation de l'internet (les personnes en convenant elles-mêmes),
- cependant quelques documents graphiques auraient pu être retravaillés dans l'optique de leur dématérialisation et d'une meilleure lisibilité.
- et le nombre très élevé de documents aurait gagné en lisibilité globale avec un en-tête de présentation introductive.

J'atteste par mes vérifications que la composition du dossier papier et internet est restée conforme et sans changement durant toute la durée de l'enquête publique.

De plus, un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre pour lui permettre de consulter le dossier.

J'ai vérifié également le bon fonctionnement de l'adresse courriel en la testant à plusieurs reprises (en envoyant moi-même un mail à l'adresse et en vérifiant la réactivité des services de la mairie). Le public pouvait en effet adresser ses observations et propositions par courriel à l'adresse électronique suivante : plu.neuvyenquete@orange.fr en indiquant dans l'objet « à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur », et « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ». L'ensemble de ces données étant bien sûr explicitées et décrites dans l'avis d'enquête public. Aucune observation n'a été adressée par ce moyen.

Toutefois je précise à ce sujet qu'une observation a bien été transmise par courriel en date du 17/1/2018, mais n'a été portée à ma connaissance par la CDC que le 25/1/2018, soit après la clôture de l'enquête publique et après la remise du PV de synthèse des observations. La raison en est que l'émetteur du courriel du 17/1/2018 a, d'une part utilisé une adresse de messagerie différente de celle spécifiquement dédiée, et d'autre part a omis d'appliquer les spécifications requises, notamment d'indiquer dans l'objet « à l'attention du commissaire enquêteur ». En conséquence, les services de la mairie et de la CDC n'ont pas immédiatement fait le lien avec l'enquête publique et n'ont traité ce courriel qu'ultérieurement.

Cependant, j'ai souhaité prendre en compte ces observations, et la CDC m'a confirmé également sa volonté d'y répondre. Mes commentaires motivés en réponse à ce courriel figurent donc dans mon rapport dont les annexes reproduisent in extenso le courriel concerné ainsi que la contribution qui y était jointe. Les observations contenues dans ce courriel ayant trait globalement à la question du

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Périmètre Délimité des Abords, cette précision supra est de nouveau mentionnée dans les avis et conclusions, et dans le chapitre du rapport traitant du PDA.

2.6. LES PERMANENCES :

Quatre permanences ont été tenues en mairie aux dates suivantes, telles que prévues à l'arrêté d'organisation :

- Jeudi 21 décembre 2017 de 9h à 12h
- Mercredi 27 décembre 2017 de 14h à 17h
- Samedi 6 janvier 2018 de 9h à 12h
- Vendredi 19 janvier 2018 de 14h à 17h, prolongée jusqu'à 18h30.

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions pendant les permanences. Je remercie à ce sujet les services de la mairie pour leur flexibilité (particulièrement Mme Sylvie BAVOUZET adjoint administratif à la mairie, lors de la 4^{ème} permanence qui a duré beaucoup plus longtemps que prévu en raison du nombre de personnes s'étant présentées ce jour-là). Les permanences se tenaient dans la salle des mariages.

1^{ère} permanence : 21 décembre 2017 de 9h à 12h

Lors de cette 1^{ère} permanence, s'est d'abord présenté M. Roger DAUBORD dont j'ai retranscrit la contribution sur le registre d'enquête. Puis j'ai reçu M. ALLEGRE et M. DENORMANDIE qui ont tous deux consigné une remarque. J'ai également reçu Mme BRE dont j'ai retranscrit le questionnement sur le registre. Puis, M. Roger DAUBORD est revenu jusqu'à la fin de la permanence pour continuer à examiner certaines parties du dossier, prendre quelques pages en photo ... etc. M. DAUBORD ayant attiré mon attention sur l'éventuelle absence d'un document sur le site internet de la CDC Val-de-Bouzanne (en l'occurrence le document de 104 pages de l'ADEV de juin 2017 et intitulé « *Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales de la commune valant schéma directeur des eaux pluviales* »), je me suis engagé à le vérifier, et j'ai également encouragé à contacter lui-même l'ADEV comme il l'envisageait. A l'issue de la permanence, j'ai pu vérifier que le document de l'ADEV était bien présent et accessible en totalité sur le site de la CDC.

2^{ème} permanence : 27 décembre 2017 de 14h à 17h

Je n'ai constaté à l'ouverture de la 2^{ème} permanence aucune observation rédigée sur le registre depuis le 21 décembre. J'ai reçu au cours de cette permanence M. Bernard DAUBORD, puis Mme AUGUET et M. PERUSSAULT, et enfin Mme Monique BORDET dont j'ai retranscrit sur le registre l'essentiel des observations verbales.

3^{ème} permanence : 6 janvier 2018 de 9h à 12h

Je n'ai constaté à l'ouverture de la 3^{ème} permanence aucune observation rédigée sur le registre depuis le 27 décembre. J'ai reçu au cours de cette permanence M. CHAUMETTE, puis M. MOSSERON, M. LANGLOIS, et enfin Mme DUCHEMIN et Mme DORANGEON. Quant à M. LORY qui attendait à la fin de la permanence, je me suis assuré de sa disponibilité lors de la permanence suivante et lui ai donné rendez-vous le 19 janvier à 14h.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

4^{ème} permanence : 19 janvier 2018 de 14h à 17h (jour de clôture de l'enquête)

J'ai constaté à l'ouverture deux observations rédigées sur le registre (Mme SOULAS et Mme SIDROT), ainsi que deux courriers annexés (Mme MALLET et M. WAMBO). Puis j'ai reçu Messieurs LORY, Mme TOUCHES, Mme et M. LARDEAU, Mme BREGEON, M. LOULERGUE (qui m'a remis un document de 23 pages que j'ai paraphées pour visa), et M. GUERIN qui ont chacun inscrit une observation dans le registre. J'ai également reçu Mme SOULAS, M. GUILBAUD, M. MOULIN, M. WAMBO dont les observations ont été retranscrites par moi-même sur le registre, ainsi que M. GAUTRON qui m'a remis un courrier que j'ai annexé au registre. M. Roger DEBORD s'est également présenté de nouveau, mais n'a pas souhaité attendre que les personnes déjà présentes dans la salle d'attente soient reçues (une observation de M. R. DEBORD retranscrite figure dans le registre lors de la 1^{ère} permanence).

Climat de l'enquête

Les quatre permanences se sont déroulées sans problème particulier. Les horaires d'ouverture et de clôture prévus par l'arrêté ont été respectés, hormis la dernière permanence qui a été prolongée d'1h30 pour me permettre de recevoir toutes les personnes qui se sont présentées. J'ai été à l'écoute des observations du public. J'ai répondu aux demandes d'information portant sur le parcellaire, son classement, le règlement, l'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales, le périmètre délimité des abords J'ai présenté les plans, j'ai invité systématiquement chaque visiteur à apposer les observations qu'il jugeait nécessaires en relation avec l'enquête.

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident.

2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et registre

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus par l'arrêté du 21/11/2017 qui avait prescrit son ouverture.

Ayant ouvert et paraphé le 5 décembre 2017 (en vue de l'ouverture de l'enquête le 18 décembre suivant) le registre d'enquête pré-côté comportant 16 pages non mobiles, je l'ai clos le 19 janvier 2018 à 18h30. A l'issue de la dernière permanence, j'ai récupéré le dossier d'enquête et le registre en vue de rédiger le procès-verbal de synthèse des observations du public. Puis j'ai proposé à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Val de Bouzanne d'organiser la remise de cette synthèse le 24 janvier à 15h.

A l'issue de l'enquête, je me suis assuré le lundi suivant 22 janvier qu'aucun courriel n'avait été adressé à l'attention du commissaire enquêteur sur l'adresse dédiée plu.neuvyenquete@orange.fr, ni qu'aucun courrier postal n'avait été reçu par la mairie depuis.

2.8. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 24 janvier 2018 à 15h en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, sous huitaine de la clôture de l'enquête publique, et en accord avec le porteur de projet, j'ai rencontré Monsieur GAUTRON maire et

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

président de la CDC, en présence de Mme BEAUFRERE 1^{ère} adjointe, et lui ai remis sous formats papier, puis plus tard par courriel :

le **PROCES VERBAL DE SYNTHESE** (Cf. Annexe pièce jointe n° 3) des observations et propositions écrites et orales consignées, dont :

- les questions complémentaires du commissaire enquêteur
- et le tableau de synthèse des observations et propositions classées par noms et catégories, recueillies au cours de l'enquête sur les registres et par courriers.

J'ai longuement commenté ces documents que M. le Président de la CDC a paraphés.

Après ces vérifications détaillées, et en considération de tous les éléments recensés et décrits supra, je considère que les formalités d'organisation de l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées et conduites en tous points conformément à la réglementation et conformément aux prescriptions de l'arrêté du président de la Communauté de communes du Val de Bouzanne.

Le rappel des faits préalables à l'enquête publique, illustre de manière significative la réelle volonté de la commune de respecter toutes les phases règlementaires d'élaboration et de concertation préalables indispensables, et d'aller au-delà du minimum requis.

La commune a mis l'information du public, le débat, les échanges au centre de son dispositif d'élaboration de ses projets.

J'estime en conséquence que le public a disposé d'une réelle et bonne information.

III. PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. CADRE JURIDIQUE

A la suite de la loi SRU, le "Grenelle II" a réécrit le code de l'urbanisme pour notamment lutter contre la diminution des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre le mitage et l'étalement urbain, revitaliser les centres urbains La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "ALUR" a également redéfini le contenu et les objectifs des PLU. En quelques années, la réglementation sur l'urbanisme n'a cessé d'évoluer.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

L'élaboration d'un PLU relève notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement :

- articles L.151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme pour l'élaboration du PLU
- art. L 153-19 et suivants du CU pour l'enquête publique et R 123-2 et suivants du code de l'environnement pour le contenu du dossier et pour l'organisation de l'enquête publique
- art. 123-19 du CE pour le contenu du rapport et conclusions du commissaire enquêteur

3.2. CHRONOLOGIE DES DELIBERATIONS (communale et intercommunale) :

- 17/12/2013 : le Conseil Municipal décide de prescrire l'élaboration d'un PLU
- 2/02/2016 : délibération du conseil municipal validant les orientations du projet de PADD

Conformément à la réglementation, le Conseil municipal a débattu et délibéré pour prendre acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il a également débattu et délibéré sur la programmation des phases d'information et de concertation préalables avec la population.

- 12/04/2017 : délibération du Conseil Communautaire du Val-de-Bouzanne décidant de poursuivre les procédures de PLU en cours
- 16/05/2017 : délibération du conseil municipal acceptant les conditions définies par la délibération du Conseil Communautaire du 12/04/2017 pour l'achèvement du PLU communal
- 10/07/2017 : délibération du conseil municipal proposant d'appliquer le contenu modernisé du PLU, et approuvant le projet de PLU, et proposant à la Communauté de Communes de l'arrêter
- 11/07/2017 : délibération du Conseil Communautaire du Val-de-Bouzanne décidant d'appliquer au PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre le contenu modernisé
- 11/07/2017 : délibération du Conseil Communautaire Val-de-Bouzanne décidant d'arrêter le projet de PLU tel qu'annexé

L'ensemble des délibérations figurent au dossier d'enquête.

C'est donc la Communauté de communes du Val de Bouzanne qui organise sous son autorité l'enquête publique unique portant notamment sur le projet de PLU (cf. arrêté n° 2017-64 du 21/11/2017). La CDC s'est en effet substituée de plein droit à la commune dans tous les actes afférents à la procédure engagée d'élaboration de son PLU, et ce conformément à la possibilité offerte à l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme et par le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 5211-9 relatifs aux pouvoirs du président de l'EPCI.

3.3. ANALYSE DU DOSSIER DE PLU

Liste de l'ensemble des pièces du PLU figurant dans le dossier d'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Le dossier comprend :

- Rapport de présentation non technique
- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement
- Les Annexes, dont : l'Etude diagnostique du système d'assainissement / l'Analyse des incidences du PADD sur l'environnement / liste des bâtiments et changement de destination / bilan de la concertation / Etude paysagère / Fiches patrimoine / Plans de zonage et cartes graphiques / Réponse aux observations des services de l'Etat et autres ...

Le dossier (rapport de présentation, PADD, OAP ...) a été constitué par le bureau d'étude "ParenthèsesURBainesS".

La Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas sur l'élaboration du PLU, a dispensé la commune d'une évaluation environnementale (en application des art. R 104-28 à R. 104-33 du CU).

Néanmoins précise le bureau d'études, la commune a fait une analyse sur les incidences des objectifs du PADD sur l'environnement.

Je constate que le rapport de présentation respecte la composition réglementairement énumérée aux articles L.151-4 et suivants et L.141-3 et suivants du code de l'urbanisme.

3.3.1 SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune dispose d'un patrimoine naturel intéressant permettant la présence d'une faune et d'une flore variée, bien qu'elle ne compte aucune ZNIEFF et n'est couverte par aucun zonage Natura 2000. Les espaces agricoles dominent (cultures céréalières) et les prairies sont consacrées majoritairement aux élevages bovins. Les surfaces boisées sont globalement faibles.

Le paysage de bocage est surtout marqué par la présence de nombreuses haies qui jouent un rôle écologique important.

De nombreux cours d'eau traversent la commune. **La Bouzanne** constitue une richesse écologique de première importance pour le territoire local.

La commune possède **une richesse écologique** certaine que le rapport de présentation établi par le Bureau d'étude met bien en évidence, aux fins de le conserver et le protéger, avec une **attention toute particulière aux impacts d'éventuels projets d'urbanisation**.

Il est noté également **la fonction des zones humides** dont la présence est liée aux zones naturelles de part et d'autre des cours d'eau (régulation des crues, des débits d'étiage, de réserve de biodiversité ...) qu'il convient d'identifier avant d'ouvrir des parcelles à l'urbanisation.

La préservation de la biodiversité est une thématique prioritaire qui se décline à l'échelle de la commune dans le projet de PLU

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

3.3.2 SUR LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

La commune souhaite maintenir sa population actuelle. Le diagnostic sur l'état de la population par le bureau d'étude est à mon sens suffisant, mais les hypothèses démographiques auraient pu cependant être davantage soutenues. La variable "dessalement des ménages" est abordée mais faiblement corrélée avec les autres hypothèses. De fait, les données fournies renvoient à un discours volontariste et abstrait (« *dynamique de territoire* », « *insuffler une croissance démographique* », « *souhaite maintenir sa population* » ...). Mais les résultats du dernier recensement confortent les perspectives et au final leur donnent l'épaisseur souhaitée.

L'hypothèse démographique évalue un besoin en foncier disponible compte tenu du potentiel de « dents creuses ou délaissés » et d'espaces de densification complémentaires.

Au total, la commune rend de nombreux hectares d'anciennes zones à urbaniser au profit des espaces agricoles et naturels.

Je note cependant que les évaluations des transferts de superficies auraient pu être présentées de façon plus claire. Il est d'ailleurs symptomatique de se rendre compte que les avis des différents services instructeurs font parfois état de données différentes. Par contre les tendances et dynamiques engagées ne suscitent aucun doute.

Un objectif de 60 à 65 logements à l'horizon 2017 est affiché. La dynamique démographique et économique de la commune est plutôt positive, et nourrit des prévisions ambitieuses mais cohérentes que les OAP confortent.

L'effort de modération de l'étalement urbain et la réduction de la consommation de l'espace urbanisé au profit des espaces naturels et notamment agricoles, sont très significatifs. Les enjeux agricoles sont pris en compte.

3.3.3 SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD (document au caractère obligatoire) est le cœur du projet de PLU communal.

Dans un document plutôt clair et synthétique, le PADD définit bien les **orientations générales de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre vis-à-vis de son évolution future**, et à partir des échanges avec sa population.

Il est présenté comme un projet économique (fidéliser sur le territoire), culturel (protection du patrimoine) et humain (assurer l'équilibre entre les générations, fédérer les habitants...), et vise à :

- Favoriser le maintien des personnes âgées isolées
- Favoriser un développement du territoire respectueux de sa richesse environnementale
- Accueillir de nouveaux habitants, tout en modérant la consommation de l'espace
- Préserver une vie locale dynamique sur le territoire communal

Trois axes majeurs y sont déclinés :

- **Un équilibre entre les générations** : restructuration du groupe scolaire, équipements sportifs, et quartier résidentiels pour les seniors avec l'objectif de conforter et dynamiser le cœur de ville dans les 10 ans à venir pour répondre à une **mixité des fonctions**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

- Un projet économique permettant de **fixer la population** sur le territoire : ressources liées au tourisme, préservation des activités agricoles et artisanales, commerces de proximité et de services, valorisation des circuits de randonnée et interconnexion avec le GR existant, **valorisation du centre-bourg**
- Un projet culturel lié à la **préservation du patrimoine** dont le potentiel est évident et sur lequel il convient de s'appuyer : Basilique Saint-Etienne et bâtiments d'enjeux patrimoniaux notamment, mais aussi la richesse du réseau bocager.

Ainsi la commune réduit de 36 ha les surfaces destinées à l'urbanisation pour les rendre à l'espace agricole notamment et naturel. En conclusion, la commune réduit ses zones constructibles à la périphérie du centre-bourg et à la périphérie des zones d'activités, évitant ainsi un mitage préjudiciable à l'activité agricole et aux continuités écologiques.

Le PADD de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est équilibré, clair et synthétique. Il vise une modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à l'article L.151-5 du CU, et une préservation des espaces naturels et agricoles. Les projets d'urbanisation sont contrôlés dans le cadre d'extensions limitrophes à l'enveloppe urbaine. Il est orienté vers une mixité des fonctions et ancré sur son potentiel patrimonial et environnemental.

3.3.4 SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sont établies en forte cohérence avec les objectifs du PADD. Trois OAP sont prévues sur l'habitat et les équipements :

- Le secteur du Lion d'Or (3,5 ha) destiné à accueillir 20 à 30 logements dans la continuité des nouveaux quartiers de la ville, avec des voies de desserte en interconnexion avec le centre-bourg, et en confortant le caractère fortement paysager des jardins et boisements limitrophes, tout en intégrant les vues sur le bourg et vers l'église
- Le secteur du Quartier Joffre – Quartier Senior (0,7 ha) (10 à 15 logements adaptés à des personnes âgées autonomes), mise en valeur des vues sur l'église, renforcement du caractère paysager, toutes les valeurs précédemment citées sont de nouveau au cœur de cet OAP, mais aussi au plus près des besoins de ses résidents s'agissant de seniors concentrant les difficultés rencontrées par ceux qui vivent isolés.
- Le secteur du groupe scolaire, en cohérence avec les besoins en équipements de la commune : déplacement d'équipements existants vétustes et peu adaptés, vers et en proximité synergique avec le collège et équipements sportifs.

Les OAP illustrent la modération de la consommation de l'espace en envisageant une urbanisation plus dense de logements et d'équipements dans l'enveloppe urbaine du bourg, et ce dans une logique de limitation du mitage du territoire et de protection de l'activité agricole. La valorisation du cœur de ville est orientée vers le maintien des services, des équipements, le

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

développement des commerces ...

A noter que des terres du Lion d'Or est un foncier dont la commune est propriétaire. Cela confère un haut degré de cohérence et de crédibilité au projet, et témoigne de l'ancrage de ce projet dans la **volonté politique communale**.

Les objectifs des OAP sont cohérents, maîtrisés, et de qualité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), une dérogation a dû être demandée pour l'**ouverture à l'urbanisation du secteur "Lion d'Or"** pour une superficie de 3,5 ha, en application de l'article L 142-5 du CU. **Cette dérogation a été accordée** par arrêté du 13/11/2017 du Préfet de l'Indre, considérant que l'urbanisation envisagée par le PLU ne nuisait pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et n'avait pas d'impacts sur les terres agricoles à potentiel agronomique. La CDPENAF Indre avait en préalable donné un avis favorable à l'unanimité (avis du 19/10/2017)

Sur la délimitation du zonage

Le zonage est l'outil de réglementation et de contrôle de l'utilisation du sol et la condition d'une cohabitation harmonieuse sur un même territoire de l'ensemble des fonctions : fonctions résidentielles, commerciales, industrielles, agricoles ... Il est la traduction réglementaire du PADD de Neuvy-Saint-Sépulchre, donc en adéquation avec le respect de l'environnement, la limitation des impacts de l'urbanisation sur le milieu naturel, la création de voies douces, la préservation de la Bouzanne, la protection des cours d'eau

Ainsi le PLU prévoit-il notamment la **protection** :

- des haies bocagères (délibération du 11/07/2017 et l'obligation de déclaration préalable l'arrachage)
- des jardins privés constituant une sous-trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés
- de la Bouzanne et ses abords ainsi que le Gourdon par le classement en zone naturelle
- des espaces boisés existants classés pour les préserver ... etc.

D'autres dispositions restent d'évidence applicables telle que la prise en compte du risque retrait-gonflement des sols argileux...

Impacts du projet

Le projet de la commune s'inscrit dans la recherche d'une moindre consommation d'espace et le respect des grands principes fondamentaux affirmés par le Code de l'Urbanisme avec la recherche du **moindre impact environnemental** : préserver les espaces agricoles, économie des sols, lutte contre l'étalement urbain, densification des centres-urbains ...

J'exprime un regret cependant : si la valorisation des circuits de randonnée et l'interconnexion avec le GR existant est abordée, le projet de PLU aurait pu faire apparaître davantage le chemin de Compostelle sur la carte des enjeux, ainsi que les chemins ruraux. Car si l'intégration des chemins piétonniers est correctement abordée dans le projet d'aménagement du bourg, celle des chemins de randonnées sur la commune l'est insuffisamment. La protection et préservation des chemins sur les territoires ruraux sont devenues un réel enjeu, quand bien même les relevés cadastraux continuent à

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

indiquer des chemins qui ont de fait disparu. Sur l'ensemble du territoire national, une des causes fréquentes de l'annexion de ces anciennes liaisons entre fermes, lieux-dits, hameaux qui désormais se terminent trop souvent par des impasses, est la captation illégale par des riverains peu scrupuleux. Un texte d'ores et déjà adopté par le Sénat, continuera sans doute son parcours législatif. Dans cette attente, un PLU devrait pouvoir s'en préoccuper.

SUR LE REGLEMENT

Il est est l'outil juridique du PLU dans son opposabilité aux tiers pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, et présentées selon le type de zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle

SUR LES MOTIFS ET VALEURS

Les motifs et valeurs du projet soumis à enquête publique sont également bien présents et explicites : la vitalité du tissu associatif, l'implication des habitants dans leur commune, la gestion du foncier et du paysage en tant que vecteurs de lien social fédérateur, l'attention aux équilibres entre les générations ... apparaissent comme les **valeurs essentielles du projet**.

3.4. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES CONSULTEES

Une **large consultation** a été menée à l'initiative du Conseil municipal de Neuvy-Saint-Sépulchre en cours d'élaboration du projet.

Quatre réunions ont eu lieu en Mairie aux dates suivantes : les 29 février 2016, 13 juin 2016, 23 février 2017 et 29 juin 2017.

Ont été invitées : DDT 36 / Chambre d'agriculture / Service territorial de l'architecture / DREAL Centre / Syndicat départemental d'Energies de l'Indre / Conseil Régional / Pays de La Châtre en Berry / Conseil Départemental / CCI / Syndicat d'aménagement de la Bouzanne / Chambre des Métiers et de l'Artisanat / ARS / les communes de l'EPCI Val-de-Bouzanne / les communes du Pays de La Châtre / les Bureaux d'études.

Je le confirme après vérification des courriers d'invitation qui ont été envoyés.

Les réunions ont porté sur le diagnostic territorial, le projet de PADD, la trame de zonage, le règlement (écrit, graphique et OAP), et le projet de PLU avant arrêt - les comptes-rendus en attestent, **je l'ai également vérifié**.

Je constate par ce rappel des faits préalables à l'enquête publique, la réelle volonté de la municipalité de Neuvy-Saint-Sépulchre de respecter les phases réglementaires d'élaboration et de concertation. Cela illustre de manière significative la volonté de mettre l'information, le débat et les échanges avec les Personnes Publiques Associées et les PP consultées au centre de son dispositif d'élaboration du PLU.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

3.5. AVIS DES PPA ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

Dans cette partie, je citerai les avis écrits des personnes publiques associées et consultées, ainsi que les réponses de la CDC qui feront dans un deuxième temps l'objet d'une analyse et d'un commentaire de ma part.

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme : « *Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables* ».

Dès le 26 juillet 2017, suite à la délibération du 11 juillet 2017, le Conseil communautaire de la CDC du Val de Bouzanne a transmis le projet de PLU arrêté pour avis aux PPA et Personnes publiques obligatoirement consultées.

Après vérification des courriers envoyés, j'ai constaté que toutes les PPA et les Personnes Publiques consultées ont bien été saisies pour avis sur le projet de PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Ces avis sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Organismes consultés pour avis	Nature de l'avis
Chambre d'Agriculture de l'Indre (avis du 20/10/ 2017)	Avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations
CDPENAF Indre (avis du 19/10/2017)	Avis favorable à l'unanimité au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers Avis favorable à l'unanimité d'autorisation de dérogation aux dispositions de l'article L142-4 du CU pour le secteur du Lion d'Or
Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France – Centre (avis du 6/9/2017)	Avis non formulé explicitement mais de tonalité favorable, accompagné d'une proposition. Classé Favorable
RTE Réseau de transport d'électricité (avis du 8/9/2017)	Avis non explicite, demande de transmettre un nouveau dossier complet de PLU comportant des adaptations, Classé Défavorable
Conseil départemental (avis du 2/10/2017)	Avis non formulé explicitement, assorti de remarques Classé Avis non explicite
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (avis du 5/9/2017)	Avis Favorable sous réserves d'intégrer les remarques formulées
DDT – Préfet de l'Indre (avis du 10/10/2017)	Modifications et améliorations demandées. Classé Avis non explicite

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

CCI Indre (avis du 5/7/2017)	Réputé Favorable
Chambre des métiers de l'Indre	Réputé Favorable
Région Centre – Val de Loire	Réputé Favorable
CDC d'Argenton-sur-Creuse-Eguson-Scot	Réputé Favorable
Pays de La Châtre en Berry	Réputé favorable
Pays Castelroussin-Val de l'Indre	Réputé favorable

Décompte des avis des PPA et des personnes publiques consultées :

- Favorables : 10 (dont 2 sous réserves ou remarques, et 6 réputés favorables).
- Qui ne se prononcent pas explicitement ou dits "difficile à formuler" : 2
- Qui ne se prononce pas mais à tonalité défavorable : 1

Les avis sont donc très majoritairement favorables.

3.6. SYNTHESE DES AVIS, RESERVES ET DEMANDES DES PPA (suivis des REPONSES DE LA CDC)

La réponse du porteur de projet aux avis des Personnes Publiques consultées a été versée en version papier au dossier d'enquête dès le début de l'enquête publique, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site de la CDC Val de Bouzanne (cf. « Réponse aux observations des services de l'Etat et autres courriers »)

Les observations, réserves ou propositions des Personnes Publiques Associées sont mentionnées dans le tableau ci-après, suivies des réponses de la CDC et de mes commentaires :

AVIS Chambre d'Agriculture de l'Indre (20/10/17)	<i>« Les observations faites au cours de la concertation ont globalement bien été intégrées au projet. La commune est dans une dynamique démographique et économique positive, les élus municipaux souhaitent renforcer cette dynamique tout en restant modéré dans les ambitions. L'objectif de 65 logements nouveaux d'ici 2027 avec une consommation de moins de 5 ha sur les terres déclarées à la PAC, est cohérent et maîtrisé. Vigilance dans les secteurs d'extension, hors OAP (parcelles 232, 233, 313, 314, 316 et 87, 278, 282). En matière de développement agricole, les règlements graphiques et écrits sont bien adaptés. Modifier toutefois la règle sur les distances d'implantation (art 5) en zone A et N, les distances aux RD927 et RD990 (75m) sont différentes du schéma routier. L'interdiction des bardages bois n'est pas opportune. Soumettre à déclaration préalable l'arrachage des haies sur l'ensemble de la commune est excessif (le CU prévoit des mesures de protection sur des « éléments de paysage » identifiés dans le PLU).</i>
REPONSE de la CDC à l'avis de	<i>Les parcelles citées sont en zone U et pourront faire l'objet d'une OAP dans le cadre du futur PLUI. Le bardage bois n'est pas interdit dans le PLU arrêté.</i>

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE -
RAPPORT D'ENQUETE**

la Chambre d'Agriculture	<i>Haies : ce point a fait l'objet d'un travail entre la DDT et la CA afin d'adapter le règlement dans l'attente du PLUi qui établira une hiérarchisation des haies avec des protections adéquates »</i>
Commentaires du commissaire enquêteur	La CDC prend en compte globalement les observations de la Chambre d'agriculture. Concernant les mesures de protection des haies dont l'arrachage est soumis à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, la CDC renvoie à l'adoption du futur PLUi qui établira la hiérarchisation des haies souhaitée par la CA. Sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre, les haies sont identifiées dans le PLU en tant qu'éléments de paysage en conformité avec la réglementation, et il est indispensable de les protéger de la pression agricole ou autre. La commune dispose d'un maillage bocager remarquable. Il est impératif de soumettre l'arrachage des haies à une autorisation préalable, sous peine de voir progressivement disparaître un élément de paysage, à l'instar de ce qu'on peut observer si souvent ailleurs.

AVIS du CRPF (6/9/17)	<i>Le classement en EBC d'une partie des bois et forêts, n'a pas d'intérêt. Proposition donc de classer les bois et forêts en zone N uniquement et de ne pas ajouter d'EBC, sauf boisements ponctuels qui devraient être justifiés au PLU</i>
REPONSE de la CDC au CRPF	<i>Il est préférable de classer les petites surfaces de la zone naturelle en EBC, ce sont de précieux réservoirs pour les espèces. Mais pourraient être déclassées 5 parcelles qui s'inscrivent dans un ensemble de boisements de taille importante.</i>
Commentaires du commissaire enquêteur	La proposition de classement en EBC est justifiée, notamment pour les petites surfaces au Nord de la commune qu'il convient de préserver de la pression agricole. La CDC est favorable au classement des bois de taille importante en zone N.

AVIS du Conseil départemental (2/10/2017)	<i>Reprendre les éléments du schéma directeur routier départemental p. 6 du règlement. La section se da RD 990 entre carrefour de Fay et limite de commune n'est pas classée route à grande circulation. Inutile de conserver le plan d'alignement au droit de la RD 38 dans la liste des servitudes si la commune n'a pas de projet d'élargissement des dépendances dans cette zone. A l'horizon de fin 2020, le très haut débit par la fibre optique sera mis en œuvre par le RIP 36 et disponible sur la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.</i>
REPONSE de la CDC au Conseil départemental	<i>Mise à jour des règles de recul dans le règlement. Concernant le zonage, il est rappelé qu'aucune construction n'est autorisée en zone A et N</i>
Commentaires du commissaire enquêteur	La CDC tient compte des remarques du Conseil départemental en mettant notamment à jour les règles de recul, ainsi que la rectification demandée au niveau de quelques articles. Par ailleurs, la CDC précise que le secteur du Lion d'Or n'est pas potentiellement humide. Le Conseil départemental informe que le très haut débit par la fibre optique sera disponible sur la commune à l'horizon de fin 2020. La desserte en haut débit performant est un enjeu fort, et le département de l'Indre est en avance à l'échelle de la région.

AVIS de la DDT Préfet de l'Indre (10/10/2017)	<i>L'objectif fixé de plus 150 habitants dans les 10 prochaines années paraît ambitieux, toutefois la perspective de création de 65 nouveaux logements reste cohérente. Le déclassement de 52 ha d'anciennes zones à urbaniser au profit des espaces agricoles et naturels est significatif d'une volonté de réduire la consommation de l'espace. Les</i>
--	---

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE -
RAPPORT D'ENQUETE**

	<i>orientations d'aménagement et de programmation sont de qualité et peu consommateur d'espaces. Quelques observations et non-conformités relevées à prendre en compte préalablement à l'approbation finale du PLU (entre autres : barrage du plan d'eau sur la Bouzanne / sensibilité pour les zones humides non traduite dans le règlement / insuffisance parfois du rendement du réseau eau potable non précisée / occultation des bilans du SATESE sur la surcharge organique et saturation hydraulique des stations 7 mois sur 12, l'ouverture à l'urbanisation devra être conditionnée à l'engagement de la municipalité à mettre en conformité ces stations / liste des servitudes à intégrer dans les annexes...</i>
REPONSE de la CDC à l'avis de la DDT	<i>« la vétusté du réseau aboutit à des surcharges de celui-ci en cas de fortes pluies. La collectivité a fait une étude avec un programme de travaux. Cette étude est consultable en mairie comportant les travaux prévus et le calendrier » Le secteur du Lion d'Or n'est pas potentiellement humide... ».</i>
Commentaires du commissaire enquêteur	<p>La CDC prend acte de l'ensemble des remarques et propositions de la DDT, et s'engage à corriger ou compléter.</p> <p>Concernant le l'OAP du Lion d'Or, la CDC rappelle qu'il s'agit d'un foncier communal non cultivé, idem pour le Quartier Joffre.</p> <p>Des précisions sont apportées quant à la lecture de certains articles du CU.</p> <p>Concernant les problèmes de surcharge organique et saturation hydraulique, la CDC répond avoir effectué une consultable en mairie. Je considère cette réponse comme insuffisante.</p> <p>Concernant le barrage du plan d'eau sur la Bouzanne, je considère que la CDC n'apporte aucune réponse.</p>

AVIS de RTE (8/9/2017)	<i>La liste des servitudes n'est pas répertoriée au dossier du PLU. Demande d'indiquer que la hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...que les ouvrages de TE sont admis et que RTE peut les modifier et les surélever. Transmettre un nouveau dossier complet du projet de PLU.</i>
REPONSE de la CDC à RTE	<p><i>Le plan des SUP n'a pas été mis à jour par les services de la DDT pour l'arrêt du projet de PLU.</i></p> <p><i>La note de RTE ne sera pas jointe en annexe de la liste des SUP car non obligatoire.</i></p> <p><i>Il n'est pas nécessaire d'apporter la précision demandée sur la hauteur des constructions</i></p>
Commentaires du commissaire enquêteur	<p>La CDC prend en compte quelques précisions demandées.</p> <p>Mais certaines demandes de RTE ne sont ni justifiées ni nécessaires (cf. code de l'urbanisme art R 151-51 à R 151-53 sur la liste des annexes à fournir). Idem pour la hauteur des installations nécessaires aux services publics qui n'a pas à être précisée. La non mise à jour du plan des SUP n'est pas du fait de la CDC.</p>

AVIS de l'UDAP (5/9/2017)	<i>Les objectifs illustrent la modération de la consommation de l'espace en envisageant une urbanisation plus dense et concentrée. Regrettable que les fiches immeubles n'aient pas été complétées. Le Lion d'Or : conserver les haies existantes et développer ce tissu végétal à l'intérieur du parcellaire, liberté architecturale dans une optique d'écoconstruction, matériaux naturels et couleurs sobres. Quartier Joffre : conserver l'ambiance de l'ancienne ferme par la simplicité du traitement des espaces publics. Groupe scolaire : traitement paysager qualitatif pour absorber la présence des voitures et bus. Règlement : préciser que pour tous travaux sur immeuble bâti ou non situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des bâtiments de France</i>
----------------------------------	--

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

REPOSE de la CDC à l'UDAP	<i>Le 1^{er} travail sur les bâtiments patrimoniaux a été effectué et sera complété dans le futur PLUi. Concernant les OAP, les éléments demandés sont déjà pris en compte dans le PLU arrêté. Page 10 et 15 zone U article 6 U : « ce point a déjà été vu avec les services de l'UDAP. La formulation retenue est celle précisée avec l'UDAP en séance de travail ». Concernant la demande de précision sur l'interdiction des tuiles à rabat, « Ce choix n'a pas été retenu par la collectivité. Le règlement ne sera pas modifié ».</i>
Commentaires du commissaire enquêteur	<p>La CDC prévoit à l'occasion du futur PLUi de compléter les fiches sur les bâtiments patrimoniaux. Ce sont les élus qui ont réalisé eux-mêmes l'inventaire systématique des bâtiments du bourg. La CDC note que l'ensemble des éléments concernant les OAP ont été pris en compte et figurent au projet de PLU arrêté.</p> <p>La CDC confirme certains choix qui ont fait l'objet d'un travail de concertation préalable. Ex. pour les clôtures, « la zone Ub n'ayant pas vocation à limiter l'espace systématiquement par la présence de clôture ». L'esprit développé par la commune concernant l'OAP du Lion d'Or et respectueux des préconisations.</p>

3.7. SUR LES REPOSES DU PORTEUR DE PROJET AUX AVIS DES PPA

Je constate que les avis des PPA sont très majoritairement positifs. Un seul, dont l'avis n'est pas explicite, est classé défavorable compte tenu de sa tonalité générale.

Je constate que la CDC Val de Bouzanne a systématiquement pris en compte les remarques et/ou réserves des PPA et y a apporté une réponse, favorable très souvent (sur l'ensemble des réponses, je considère que seules 2 réponses de la CDC sont insuffisamment motivées – celles-ci feront l'objet d'un approfondissement à la suite du PV de synthèse).

Lorsque la CDC a exprimé un positionnement différencié, c'est à chaque fois de façon mesurée, argumentée, justifiée, ou clairement reliée à l'intérêt général.

3.8. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PLU :

La plupart des observations du public exprimées au cours de l'enquête publique unique, portent sur le PLU : **24 personnes sur un total de 28** ayant exprimé une observation, dont :

Relative au zonage ou classement d'une parcelle	16
Changement d'affectation	4
Servitude ou assimilé	2
Autres	2

Beaucoup sont dans une recherche de confirmation de ce qui leur avait déjà été indiqué lors d'une réunion publique, d'un courrier de la mairie, ou bien d'un entretien avec les services de la mairie sur une question les concernant personnellement.

Sept personnes se disent satisfaites : six sur le parcellaire proposé, M. ALLEGRE, M. DENORMANDIE, Mme BREGEON, M. GUILBAUD, M. Bernard DAUBORD constatant qu'une parcelle est constructible

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

pour plus de la moitié, M. LANGLOIS vérifiant la validité de son CU. Certaines avaient déjà eu connaissance du classement et d'autres l'ont vérifié au cours d'une permanence en consultant les plans mis à leur disposition. Mme DUCHEMIN également dit sa satisfaction d'avoir été entendue.

Une personne conteste dans son ensemble le dossier de PLU : M. LOULERGUE qui a remis un mémoire de 7 pages + 16 pages d'annexes annexé au registre d'enquête. Les réponses de la CDC à chacune de ses observations figurent supra dans le rapport d'enquête. M. LOULERGUE contestant également l'ensemble du dossier de déclaration d'antériorité des eaux pluviales, les réponses sont également traitées dans le chapitre concerné.

Quatre personnes ont fait une observation relative à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Mme BRE, M. J.C. LORY et Mme TOUCHES, Mme DUCHEMIN)

Une réponse favorable a été apportée à chacune de ces demandes, sous réserves précisées plus loin.

Deux personnes contestent le classement de parcelles (Mme BORDET et Mme SOULAS), (la CDC a confirmé le classement) **ou bien projettent un classement différent** (Mme LARDEAU, M. GUERIN, M. MOULIN), la réponse n'a pas pu être favorable, ou seulement partiellement.

Deux personnes ont questionné sur une servitude (Mme AUGUET, M. DENORMANDIE). Réponse : levée de la réserve dans un cas, et confirmation d'un accès aux véhicules légers dans l'autre cas.

Une personne a demandé la maîtrise de l'arrachage des haies (M. Thomas LORY). La disposition ne peut pas être remise en cause.

Une personne a vérifié le zonage sur les cartes mises à sa disposition (M. Roger DAUBORD). Les observations de M. DAUBORD sont notamment traitées dans le chapitre sur le schéma directeur des eaux pluviales.

Une personne s'est informée des possibilités de construction ou de rénovation en zone A (M. MOULIN), réponse favorable.

Une personne demande le retour de la réserve foncière en zone constructible (M. MOSSERON), le projet politique de la commune est confirmé.

Une personne demandait la différence entre un classement en zone A et Ai (Mme AUGUET).

Une personne demandait l'inscription d'une mention au règlement sur des parcelles en zone N (M. GAUTRON). La demande a été retirée.

Les réponses de la CDC du Val de Bouzanne à chacune des observations, suivies de mes commentaires motivés, figurent dans mon rapport de la p. 46 à p. 66 (ainsi qu'en annexes pour les réponses de la CDC).

IV. DECLARATION D'ANTERIORITE DES RESEAUX D'EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE VALANT SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES

4.1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique unique porte sur le projet de PLU, de PDA et sur la Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales, sur la base de l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Val de Bouzanne qui a mis les projets à l'enquête.

Est donc présent à l'ensemble du dossier, un sous-dossier distinct qui constitue la **Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales.**

Le dossier se compose comme suit :

- Une note de présentation non technique
- L'étude et les éléments constitutifs du dossier
- Le plan du réseau des eaux pluviales
- Un outil technique d'aide à la détermination des secteurs sensibles en matière de gestion des eaux pluviales

4.2. CADRE REGLEMENTAIRE :

En référence à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est demandé à la collectivité locale de produire un zonage permettant de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le Conseil Municipal de Neuvy-Saint-Sépulchre a approuvé le dossier de Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune par délibération en date du 10.7.2017

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Le dossier constitue la déclaration d'existence au titre de l'antériorité, conformément à l'article R.214-53 du Code de l'Environnement, du réseau d'eaux pluviales de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Ce dossier de déclaration d'existence du rejet d'eaux pluviales existant avant 1993, il a valeur au bénéfice de l'antériorité (art. R.214-53 du CE) de **Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales**.

Il intervient simultanément à l'élaboration du PLU qui pourra donc en intégrer les préconisations.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est propriétaire du réseau d'assainissement eaux pluviales.

La Communauté de communes du Val de Bouzanne organise sous son autorité l'enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PLU, de PDA et sur le projet de Déclaration d'antériorité valant Schéma directeur des eaux pluviales, et suivant l'arrêté n° 2017-64 du 21/11/2017. La CDC du Val de Bouzanne s'est en effet substituée de plein droit à la commune dans tous les actes afférents à la procédure engagée d'élaboration de son PLU (cf. délibération du conseil communautaire du 11/7/2017), et ce conformément à la possibilité offerte à l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme et par le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 5211-9 relatifs aux pouvoirs du président de l'EPCI.

4.3. PRESENTATION DU DOSSIER :

L'étude et l'analyse du réseau des eaux pluviales a été réalisée par le bureau d'étude ADEV-environnement qui a réalisé le dossier, tandis que les relevés topographiques ont été effectués par le cabinet BIA GEO.

L'étude est constituée notamment des éléments suivants :

- le circuit des eaux (réseaux, fossés et localisation de tous les exutoires)
- le recensement de tous les ouvrages du réseau (déversoir, bassin, regards ...)
- l'estimation des coefficients de ruissellement, la vérification de la capacité du réseau, et l'estimation des flux de pollution
- le plan d'ensemble du réseau d'eaux pluviales
- le plan des bassins versants et sous-bassins
- les propositions d'aménagements

Le dossier inclut un **Outil Technique d'Aide à la Détermination des Secteurs Sensibles**. Cet outil technique de repérage des secteurs à sensibilité créé dans le cadre du Schéma Directeur, est destiné à déterminer les secteurs sensibles en matière de gestion des eaux pluviales. Il sert notamment à identifier si un projet d'aménagement se situe dans un secteur où le réseau d'écoulement des eaux est saturé. Ainsi la commune est-elle en mesure d'informer de potentiels maîtres d'ouvrage sur l'état de saturation des collecteurs d'eaux pluviales.

Le réseau d'assainissement de la commune est uniquement de type séparatif, à savoir que eaux usées et eaux pluviales sont séparées.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Le dossier est complet et comprend l'ensemble des éléments constitutifs du dossier de déclaration d'antériorité.

4.4. OPPORTUNITE ET COHERENCE TERRITORIALE :

Le projet du PLU était une opportunité pour positionner le schéma de gestion des eaux pluviales.

Mais le futur PLU de la Communauté de communes du Val de Bouzanne offrira un périmètre encore plus pertinent pour le déploiement du zonage pluvial, car il sera en mesure de prendre en compte plus globalement les enjeux des communes en amont et en aval.

Les orientations du futur SCOT devront également être prises en compte lorsque celui-ci sera approuvé, étant rappelé que le syndicat mixte du Pays de La Châtre en a prescrit l'élaboration

4.5. LES ENJEUX :

La gestion des eaux pluviales répond à plusieurs enjeux simultanés :

D'une part, la commune a placé l'enjeu environnemental comme enjeu transversal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU. A ce titre, la gestion des eaux pluviales est une condition du développement des projets de la commune.

D'autre part, les rejets d'eaux pluviales ont un impact sur la qualité des eaux du milieu récepteur par la pollution qu'elles sont susceptibles de véhiculer, les canalisations d'eaux pluviales de plusieurs bassins versants se déversant directement dans les cours d'eau. La pollution résiduelle peut alors être caractéristique d'un mauvais état écologique.

D'autant que le réseau hydrographique sur la commune est important et constitué de nombreux cours d'eau et ruisseaux qui présentent des fluctuations saisonnières de débit avec des variations importantes, et des crues hivernales.

De plus, la Bouzanne et le Gourdon doivent présenter des caractéristiques physico-chimiques d'eau et un état écologique conformes aux objectifs fixés par le SDAGE.

Il apparaît en effet que les niveaux de pollution résiduelle des rejets dans la Bouzanne et autres cours d'eau sont élevés, provoquant le **déclassement généralisé de l'objectif de bon état écologique de la Bouzanne et de ses affluents**. Des solutions de gestion qualitative des eaux pluviales de ces bassins versants doivent donc être mises en place.

Doit être cité également au niveau des enjeux, le **maillage bocager** caractéristique du paysage de la commune, et qui constitue lui-même un élément primordial dans la gestion quantitative et qualitative de l'eau, et justifie les mesures de sauvegarde intégrées au PLU (cf. arrachage des haies soumis à déclaration préalable - l'arrachage sans autorisation est prohibé).

On sait en outre que les bilans du SATESE ont fait apparaître quelques problèmes d'étanchéité du réseau séparatif entraînant des impacts parasites.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales s'inscrit donc dans une logique d'aménagement et de développement du territoire tout en répondant aux exigences réglementaires, notamment sur la préservation des milieux aquatiques. Il permet en outre de disposer d'un programme de travaux et d'assurer la cohérence avec le PLU en prenant en compte les futures zones à urbaniser.

4.6. ANALYSE DU DOSSIER

Concernant la méthodologie :

Les modélisations réalisées par le bureau d'étude sont basées sur des coefficients correspondant par exemple à une pluie qui statistiquement tombera une fois tous les 10 ans. Les résultats de l'étude sont donc **théoriques** et susceptibles de surestimation. Malgré les avertissements du Bureau d'étude à ce sujet, j'ai constaté parfois une tendance du public à prendre les résultats dans un sens trop strict et donc à surestimer les effets.

Ainsi les sous-dimensionnements des canalisations qui ont pu parfois être mis en évidence par les calculs théoriques ne se traduisent pas dans les faits systématiquement par des engorgements de réseau.

Cependant, ces résultats ont aussi été croisés avec la réalité des faits observés par les services techniques de la mairie et par les élus, au cours de réunions techniques organisées par la commune et de visites communes sur le terrain. Les observations des élus et des services techniques ont souvent été corroborées par les résultats de l'étude.

Le réseau d'évacuation

La commune est divisée en plusieurs bassins versants eux-mêmes divisés en plusieurs sous-bassins-versants.

L'écoulement des eaux pluviales s'effectue dans des réseaux enterrés ou dans des fossés reliés au réseau Eaux Pluviales, et les canalisations sont majoritairement des conduites en béton, étant rappelé que la totalité du réseau eaux pluviales est de type séparatif.

22 points de rejet en milieu naturel ont été identifiés, en sortie de réseau d'assainissement des eaux pluviales, et localisés dans les nombreux cours d'eau traversant la commune.

Portée opérationnelle :

Les observations et conclusions ont été reliées avec les projets d'OAP prévues et susceptibles d'engendrer une augmentation de l'imperméabilisation et donc des rejets d'eaux pluviales.

Ainsi par ex. pour la zone à urbaniser du Lion d'Or compte tenu de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur. Les eaux pluviales liées à ces aménagements futurs devront être traitées pour rejeter un débit compatible avec les capacités d'écoulement, et il pourra être nécessaire d'intervenir en amont pour renforcer la rétention des eaux pluviales. Un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau devra d'ailleurs être mis en place avec les solutions adaptées.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Les OAP prévues dans le cadre du PLU prennent en compte la gestion des eaux pluviales et les résultats des études réalisées

Le programme d'actions :

L'étude a mis en évidence l'enjeu important que représente l'entretien des fossés privés sur la qualité des eaux avant rejets.

Cette question prendra une place prépondérante dans les observations du public.

L'entretien des fossés relève en effet de la responsabilité des propriétaires riverains en référence aux articles 640 et 641 du code civil : *« tout propriétaire riverain d'un fossé se doit de procéder à son entretien régulier afin qu'il puisse permettre l'écoulement des eaux en évitant toutes nuisances à l'amont et à l'aval du fossé ».*

Ainsi sur le bassin versant qui collecte les eaux pluviales de la ZA du Fay, des dysfonctionnements sont signalés notamment au niveau des fossés qui présentent un déficit d'entretien. Les observations du public sont "embolisées" par cette question, néologisme à l'image du "goulot d'étranglement" qui a suscité tellement de débats et de remarques au cours de l'enquête publique.

4.7. LES LIMITES DES RESULTATS DE L'ETUDE ET LES OBSERVATIONS CRITIQUES DU PUBLIC

Une observation conteste dans son ensemble le dossier de schéma directeur des eaux pluviales.

Les autres observations ne remettent pas en cause le dossier dans son ensemble, mais elles n'en sont pas moins critiques, tout en étant cependant circonscrites à l'exposé d'un problème particulier et très localisé : que ce soit un problème d'inondation localisée avérée, ou à contrario la contestation du risque d'inondation lié au zonage d'une parcelle dans le PLU,...etc.

La tonalité générale de toutes les observations est donc critique. Les personnes ont tenu à témoigner avec une sensibilité aigüe de l'importance d'une ou plusieurs difficultés rencontrées et susceptibles selon eux de les léser. Ces personnes sont en effet soucieuses de la protection de leurs intérêts particuliers, dans un contexte précis. Et à ce niveau, leur préoccupation n'est pas une remise en cause des projets de la commune dont elles ne contestent pas l'intérêt général, en tout cas pour la plupart d'entre eux. Les observations sont souvent vives et traduisent une certaine crispation ancienne autour du problème évoqué.

C'est dans ce contexte relationnel un peu tendu qu'il arrive aux personnes de montrer un certain agacement au sujet du rapport d'étude de l'ADEV qui n'apparaît pas toujours crédible ou sérieux à leurs yeux – et ils le disent en ces termes-là. Leur réflexe a été de chercher dans les résultats de l'étude sinon l'explication, du moins la description de leurs difficultés – et c'est là une démarche compréhensible. Or l'étude ne répondant pas à leurs préoccupations, il est arrivé qu'elle soit ouvertement contestée. J'ai bien noté que certains des motifs parfois invoqués à l'appui de la

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

critique étaient manifestement erronés. Mais les conclusions du bureau d'étude donnent lieu parfois à des généralités dont la portée opérationnelle est problématique, ce qui suscite la critique.

Dans quelle mesure les conclusions de l'étude sur les bassins versants concernés, sont-elles une aide à la décision ? Le cas du bassin versant "Caillauderie 1" collecteur des eaux pluviales de la ZA de Fay, en est un exemple et une illustration. Le déficit d'entretien des fossés y est avéré. Mais le choix des redents entre un écoulement trop lent ou trop rapide suscite au mieux de la perplexité, au pire de l'agacement. La rigueur de la méthodologie et l'intérêt général de l'étude de l'ADEV contrastent avec l'imprécision de certaines conclusions partielles par bassin versant. Le recours aux différentes conjugaisons du verbe "pouvoir" (« peuvent », « peut », « pourront », « pourra ») sur un très court commentaire, y contribue. Outre que l'étude à ce niveau là souffre d'être imprécise, elle n'aide pas à l'évaluation du problème, encore moins à la prise de décision. Avec le risque d'alimenter une potentielle quérulence dans un contexte relationnel déjà tendu. Car si la bonne fois de la très grande majorité n'est pas en cause, on ne peut pas postuler qu'elle soit unanime.

Formellement, les conclusions de l'ADEV ne sont pas contestables : pas assez d'entretien des fossés nuit aux écoulements / trop d'entretien les accélère. Et s'il est bien noté que l'accélération due à un excès d'entretien nuit à l'efficacité de la fonction épuratrice, le choix entre deux maux n'est pas facile !

En l'occurrence dans le secteur de Fay, Grand Croix et Loges Bernard (voire dans d'autres secteurs), la proposition de redents n'a qu'un intérêt très limité. En amont du problème d'inondation localisée, une partie de l'évacuation des eaux provenant de la ZA de Fay est en canalisations enterrées, et l'autre partie est en fossés dont l'entretien est correct et sans excès. De plus, il n'est pas exclu qu'interviennent des écoulements gravitaires, en dehors des fossés principaux vers la RD 927. Mais en tout état de cause, la ZA évacue aussi ses eaux ailleurs que dans les fossés "officiels". C'est également à juste titre qu'une personne signalait la faiblesse de la pente sur certaines portions des écoulements. En outre, plusieurs observations attirent l'attention, également de façon justifiée, sur l'existence de différents plans de zonage pluvial où, d'une part fossés et canalisations ne sont pas repérés de façon identique, et d'autre part ne correspondent pas avec la réalité de l'évacuation des eaux telle qu'observée sur place.

Enfin, il est plausible qu'il suffirait de re-creuser des fossés ayant déjà existé par le passé mais comblés depuis (on en voit encore la trace parfois), pour sinon régler le problème du moins l'atténuer considérablement – une observation en ce sens est très convaincante. En bref, toutes sortes d'observations pointées par le public, et absentes du dossier.

En préalable, une confirmation des relevés topographiques et un repérage exact des réseaux d'eaux pluviales s'imposent dans ce secteur. A la suite de quoi, une étude technique centrée sur les désordres constatés et l'exposé des solutions possibles, devra être réalisée. Il est possible que la portée de cette étude complémentaire soit exportable sur d'autres secteurs.

A l'initiative de la mairie :

Les élus de la commune ont été parfaitement dans leur rôle en signalant les dysfonctionnements à l'ADEV qui a établi le constat que des fossés n'étaient pas entretenus. Il est avéré que certains fossés

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

sont à l'état d'abandon et font obstruction à l'évacuation de l'eau : j'en témoigne. C'est un facteur de désordres et la cause d'inondations localisées.

La commune se devait aussi de rappeler les propriétaires riverains des fossés à leurs obligations d'entretien, ce qu'elle a fait.

Et elle est également dans son rôle en proposant une résolution du problème à l'amiable, cela peut contribuer de façon efficace à régler au moins une partie du problème (en tous cas de façon localisée), et d'autre part parce qu'il est approprié de miser sur l'intelligence collective. A ce sujet, je puis aussi témoigner que des personnes ont proposé d'apporter leur contribution active à la résolution du problème.

Permettre un échange entre les parties concernées est indispensable - L'observation attentive d'un technicien très au fait du secteur et des connaissances requises, est indispensable - Une concertation placée sous l'égide du Maire a son importance - Des suggestions seront faites, sous l'égide et la protection de la Mairie.

L'occultation du rôle des haies :

Je regrette en outre que le maillage bocager caractéristique du paysage de la commune ne soit même pas mentionné dans le rapport. Ce maillage bocager a un rôle important dans la gestion quantitative et qualitative de l'eau et en constitue un élément primordial. La succession de haies a une fonction hydraulique, freine les eaux de ruissellement, intercepte la terre issue des parcelles agricoles, stoppe et dégrade certains polluants évitant ainsi qu'ils ne se retrouvent dans le réseau hydrographique. Sont-elles moins efficaces pour ralentir les écoulements que les redents ?

Le réseau de haies particulièrement développé sur la commune joue un rôle important dans la régulation de l'eau en contribuant à améliorer l'alimentation des nappes phréatiques, dans le maintien des berges le long des cours d'eau, participent à la régulation des phénomènes de crues, limitent les pollutions...

Plus les haies sont denses, continues et connectées, meilleur est l'état du maillage bocager et ainsi la maximisation des services rendus.

La volonté de préserver le maillage bocager est heureusement inscrit dans le PADD du PLU dont le règlement contient les mesures et prescriptions de nature à en assurer la protection.

4.8. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS POUR AMELIORER LA QUALITE DES REJETS

Mes remarques critiques supra sur les conclusions partielles par bassin versant du rapport de l'ADEV, ne remettent pas en cause d'une part la qualité globale du dossier, et d'autre part la pertinence du programme d'aménagements proposé.

Des ouvrages permettant l'abattement de la pollution de la Bouzanne et de ses affluents avant rejet, doivent être mis en place.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Le programme d'aménagements à moyen et long terme passera par la réservation de parcelles pour l'épuration des eaux pluviales avant rejet, et ces emplacements devront être indiqués dans le PLU.

Plusieurs types de fossés existent sur la commune, qui sont bien dessinés et bien entretenus, et leur présence doit être renforcée. Leur efficacité peut encore être améliorée dans le cadre d'une prévention du risque d'inondation.

En conclusion du programme d'actions :

- 1. Rappel de l'importance de l'entretien des fossés privés**
- 2. Information de vigilance dans les secteurs concernés par des inondations ponctuelles potentielles**
- 3. Réflexion sur les secteurs à mobiliser dans le but de créer des espaces de rétention**

Un programme d'aménagement à moyen et long terme devra donc être mené afin de réserver des parcelles pour l'épuration des eaux pluviales avant rejet. Ces emplacements doivent être indiqués dans le PLU.

4.9. OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au cours de l'enquête publique, **quatre personnes** ont exprimé des observations relatives au dossier (Cf. "Analyse des observations du public" et commentaires en réponse aux observations) :

- Questionnements sur le type de canalisations préconisées (M. Roger DAUBORD)
- Deux observations et recommandations de curage et d'entretiens de fossés privés en rapport avec un problème d'inondation localisée (Mme MALLET et M. CHAUMETTE)
- Contestation du dossier au motif que cela aboutirait à spolier les propriétaires riverains des fossés qui leur appartiennent, et autres questions (M. LOULERGUE).

Les réponses de la CDC du Val de Bouzanne, ainsi que mes commentaires motivés en réponse à chacune de ces observations, figurent dans mon rapport de la p. 46 à p. 66

En outre, une question complémentaire a été posée à la CDC par le commissaire enquêteur sur les solutions d'aménagement au problème lié au barrage du plan d'eau sur la Bouzanne qui fait obstacle à la continuité écologique (suite à l'avis de la DDT du 10/10/2017).

La CDC ayant précisé sa réponse (cf. réponses aux observations), **je constate que la collectivité s'engage dans un programme d'aménagements permettant d'atteindre un état écologique de la rivière conforme aux attentes.**

Enfin, une 2^{ème} question complémentaire abordait le problème des désordres dans le réseau séparatif liés aux apports parasites et traces d'infiltration d'eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales, et mis en évidence dans les bilans du SATESE.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

En réponse, je prends acte que la CDC s'est engagée à optimiser le réseau afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales par le remplacement progressif des canalisations.

V. PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE LA BASILIQUE

5.1. OBJET DE L'ENQUETE :

L'enquête publique unique porte sur le projet de PLU, de SDEP et sur la proposition de **Périmètre Délimité des Abords de la basilique**, sur la base de l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Val de Bouzanne qui a mis les projets à l'enquête.

Est donc présent au dossier, **un sous-dossier distinct relatif à la proposition de Périmètre Délimité des Abords** par l'architecte des Bâtiments de France.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier se compose comme suit :

- une note de présentation non technique
- une note justificative
- décision du maire de Neuvy-Saint-Sépulchre du 20/10/2015
- en annexe au dossier, une traduction graphique sur le plan cadastral réduite au seul rayon de 500 mètres de protection.

La note de présentation non technique introduit le dossier, tandis que la note du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre justifie **l'étendue du périmètre de protection : préservation du monument historique et de sa relation avec son environnement.**

La note justificative comporte un document graphique de périmètre délimité des abords, accompagné d'illustrations photographiques qui aident à sa compréhension. On voit bien notamment que le PDA inclut des ensembles situés de part et d'autre du chemin de Saint-Jacques de Compostelle, et pour la plupart en situation de covisibilité avec la basilique. Mais la lisibilité de ce document graphique (sans échelle) est loin d'être optimale dans sa version papier et est d'autant

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

moins accessible et lisible dans sa version numérique sur le site internet de la CDC du Val de Bouzanne.

La dématérialisation des enquêtes publique désormais généralisée (ordonnance 2016-1060 du 3/8/2016 et décret d'application du 25/4/2017) encouragera les porteurs de projets, bureaux d'étude et services instructeurs à intégrer des documents graphiques mieux lisibles par voie numérique. D'autant que les présents dossiers ont souvent été consultés d'abord sur internet par les personnes s'étant exprimés au cours de cette enquête publique.

Le dossier est complet.

5.3. CADRE JURIDIQUE :

- Décret 2017-456 du 29/3/2017 relatif aux monuments historiques
- Loi n° 2016-925 du 7/7/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Art. L. 621-30 relatif à la protection des abords ayant le caractère de servitude d'utilité publique
- Art. L. 621-31 relatif au périmètre délimité sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique et accord de l'autorité compétente en matière de PLU
- Art. L. 621-32 et L 632-2 relatifs aux travaux d'un immeuble protégé au titre des abords et soumis à autorisation préalable
- Art. R621-93 du Code du patrimoine : lorsque la commune élabore son PLU, le préfet saisit l'architecte des bâtiments de France qui propose un projet de PDA. Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire du monument historique.

La Communauté de communes du Val de Bouzanne organise sous son autorité l'enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PLU, de SDEP et sur le projet de PDA (cf. arrêté n° 2017-64 du 21/11/2017). La CDC du Val de Bouzanne s'est en effet substituée de plein droit à la commune dans tous les actes afférents à la procédure engagée d'élaboration de son PLU (cf. délibération du conseil communautaire du 11/7/2017), et ce conformément à la possibilité offerte à l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme et par le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 5211-9 relatifs aux pouvoirs du président de l'EPCI.

5.4. L'EDIFICE :

La basilique Saint-Etienne est classée au titre des monuments historiques par la liste de 1840, et inscrite par l'UNESCO comme composante sur la liste du patrimoine mondial au titre du bien 868 « **Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France** ».

L'église fut fondée au milieu du XIème siècle. Sa rotonde, sur le modèle du Saint Sépulcre de Jérusalem, retient particulièrement l'attention avec ses 11 piliers centraux.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

L'objectif de ce périmètre concerté est de permettre une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants eux-mêmes. L'enquête publique étant destinée à associer et à recueillir les observations des habitants sur le projet de Périmètre Délimité des Abords.

Aujourd'hui précise le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, le périmètre de 500m de rayon généré par la basilique couvre la grande partie du bourg ancien de Neuvy-Saint-Sépulchre. Mais la basilique focalise les vues depuis de nombreux points hauts, notamment depuis le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle actuellement chemin de grande randonnée n° 654. La gestion et la préservation de la basilique s'étend donc au « grand » paysage afin de déterminer une zone tampon. Etant rappelé que la basilique est inscrite par l'UNESCO comme composante sur la liste du patrimoine mondial au titre du bien 868 « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ».

5.6. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE ET PLU

La note produite par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Indre en septembre 2016 justifie la servitude d'utilité publique du PDA.

Le Périmètre Délimité des Abords de l'église est une servitude d'utilité publique qui doit être intégrée aux servitudes d'UP du projet de PLU en cours d'élaboration.

En l'occurrence, le projet de Périmètre Délimité des Abords est instruit concomitamment à l'élaboration du PLU. Puisque l'objectif est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel dans son ensemble, le projet de PLU doit contenir en conséquence une traduction réglementaire.

Aujourd'hui le règlement annexé au PLU prévoit déjà des prescriptions quant à la zone patrimoniale et quant aux zones périphériques. Il identifie une zone Uap correspondant au secteur patrimonial de la commune dont les règles précisées visent à préserver et valoriser le cœur ancien et patrimonial, et par là-même à préserver l'identité de la commune. Ce sont autant de dispositions opposables à tous travaux et qui concernent volumétrie et implantation des constructions, leurs caractéristiques architecturales en vue de restauration de bâtiments anciens (façades, menuiserie, clôtures ... etc.). Mais en tant que servitude d'utilité publique, le Périmètre Délimité des Abords élargit les prescriptions du règlement.

Il est rappelé qu'à l'intérieur d'un espace protégé, il est recommandé de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation.

L'étude paysagère que la mairie a présenté au dossier de PLU en vue de l'aménagement du bourg (cf. Etude APS – Atelier SEMPVIRENS), renforce le lien entre PLU et PDA. Cette étude à visée globale prévoit le traitement du pourtour de la basilique afin de la mettre en valeur, tout en redonnant de la cohérence au quartier en sécurisant la circulation piétonne et en en modifiant les composantes routières.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

5.7. ELABORATION DU PDA :

La proposition de périmètre délimité des abords inclut :

- L'ensemble des immeubles qui forment le bourg ancien (constructions en situation de covisibilité)
- L'ensemble des immeubles au sud et à l'ouest jusqu'à l'ancienne voie ferrée : le plan d'eau que longe le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle et les coteaux sud qui forment la limite naturelle du périmètre (inclus dans le périmètre au titre de la qualité paysagère des abords du monument)
- L'ensemble des immeubles qui constituent la zone pavillonnaire au sud-est en covisibilité car en surplomb
- L'ensemble des immeubles qui comprend à l'est les lotissements existants ou prévus de part et d'autre du chemin de Saint-Jacques, et les secteurs cultivés au nord du périmètre (également en covisibilité et au titre d'unité paysagère du site).
- L'ensemble des immeubles à l'ouest du périmètre et qui compte comme la principale entrée de ville par la RD 927.

La covisibilité n'est plus le critère prépondérant, même si de fait sont intégrés au périmètre un ensemble d'espaces en situation de covisibilité avec la basilique.

Le dossier replace le chemin de Compostelle dans les éléments du patrimoine. Je regrette cependant que la note sur le PDA n'ait pas été l'occasion de faire apparaître davantage le GR sur la carte des enjeux.

5.8. CONCERTATION ET AVIS :

Une large concertation a été menée en amont du projet, les services de l'UDAP ayant participé à plusieurs séances de travail à l'initiative de la mairie notamment sur le projet de PLU, de zonage, de règlement ... Projet de PLU pour lequel l'UDAP a adressé le 5/9/2017 un avis favorable sous réserve d'intégrer des remarques qui ont été prises en compte par la Communauté de communes dans sa note de synthèse en réponse aux observations et figurant au dossier d'enquête publique.

En substance dans son avis et pour rappel, l'Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Indre souligne que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU affirme la **dimension patrimoniale de la commune autour de la basilique**. A propos des OAP, les services de l'UDAP notent que :

- le Lion d'Or prend en compte les enjeux d'insertion paysagère du site correspondant à l'arrivée sur Neuvy-Saint-Sépulchre par le chemin de Compostelle.
- le quartier Joffre à proximité du centre historique conjugue la réhabilitation de bâti ancien et la construction de logements neufs à destination d'une population âgée.
- le groupe scolaire prend en compte les vues vers la basilique.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Consultation du propriétaire :

La commune est propriétaire de la basilique. Le projet de périmètre délimité des abords a fait l'objet d'une consultation préalable. Le 28/9/2015, la présentation du projet de zone tampon a été faite à tous les conseillers municipaux par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Le 1/10/2015, le chef de service du Service Départemental de l'architecture et du Patrimoine a sollicité par courrier l'accord de la commune quant à la proposition de la zone tampon. Considérant l'absence d'avis négatif, le maire a décidé d'approuver le 20/10/2015 (pièce jointe en annexe au dossier de PLU) le projet de zone tampon de la basilique et le périmètre de protection pressenti dans le PLU.

Puis le dossier relatif au projet de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Etienne est soumis à l'enquête publique sous l'autorité du président de la CDC Val de Bouzanne après que la commune se soit prononcée pour un achèvement de la procédure d'élaboration de son PLU par l'EPCI qui dès lors s'est substitué de plein droit à la commune dans tous les actes afférents à la procédure engagée.

Au cours de l'enquête publique, le maire de la commune - également président de l'EPCI autorité compétente en matière de PLU - a confirmé son accord sur le projet de périmètre délimité des abords. Il n'a pas exprimé d'observations supplémentaires mais a tenu à souligner notamment le travail considérable d'inventaire réalisé en amont par les conseillers municipaux (cf. les Fiches Patrimoine Tome I et Tome II présents au dossier de PLU), et rappelé que ce travail devra être complété comme prévu et concerté, lors de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

En effet, le rapport de présentation du PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre précisait que les 205 fiches réalisées ont permis de localiser les bâtiments d'intérêt patrimonial qui pourront faire l'objet de prescriptions pour leur préservation au moment de l'élaboration du PLUi dans l'attente duquel ces fiches pourront servir de mémoire pour les services instructeurs.

5.9 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PDA

Trois personnes ont émis des observations sur la proposition de PDA (3 seulement sur un total de 28 personnes). La participation du public sur le dossier de Périmètre Délimité des Abords n'a pas été élevée. Ce n'est pas une surprise dans la mesure où la plupart des observations se sont portées sur le PLU. Et il n'est pas exclu que le public ait perçu la proposition de PDA comme une simple officialisation de l'existant.

De plus, certaines des observations relatives au PDA, n'étaient parfois que très faiblement et très indirectement reliées à la question du PDA.

Je précise qu'une observation transmise par courriel daté du 17/1/2018, n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur que le 25/1/2018, soit après la clôture de l'enquête publique et après la remise du PV de synthèse des observations. En effet, l'Avis d'enquête publique et l'arrêté l'organisant spécifiaient que les observations pouvaient être transmises « *par mail à l'adresse : plu.neuvyenquete@orange.fr* en indiquant dans l'objet « *A l'attention de Monsieur le*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire Enquêteur » et « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ». Or, l'émetteur du courriel du 17/1/2018 (M. GUILLAUME) ayant utilisé une **adresse de messagerie différente de celle spécialement dédiée** et sans spécifier les mentions requises, les services de la mairie n'ont pas immédiatement fait le lien avec l'enquête publique et n'ont traité ce courriel qu'ultérieurement.

Cependant, et bien qu'étant en dehors des formes requises, **j'ai souhaité prendre en compte ces observations, et la CDC m'a confirmé également sa volonté d'y répondre**. Elles sont donc incluses dans mon rapport dont les annexes reproduisent in extenso le courriel concerné ainsi que la contribution qui y était associée (cf. Annexes pièce jointe n° 4).

Les observations contenues dans ce courriel ayant trait au PDA, la précision supra figure donc dans le présent rapport et dans mes avis et conclusion sur la proposition de PDA.

Les observations du public portent sur :

- la préconisation d'emplacements de parking pour les cars transportant des personnes venant assister aux offices religieux à la basilique / d'aménagements pour personnes à mobilité réduite dont l'accès par le côté de l'église dans la rue de l'Abbé Bédu / l'instauration d'une zone de circulation routière à 30 km/h le long de la basilique pour partie (le Père WAMBO).
- la question du stationnement place Emile Sirat pour les cars transportant des personnes handicapées se rendant aux offices religieux / l'angle de la place du cardinal Eudes / l'entretien du presbytère (Mme SIDROT).
- la préconisation d'une déviation routière ou d'une solution aux problèmes de nuisance et de protection du patrimoine, et l'alerte sur les risques de compromettre l'avenir de la Basilique et son classement (M. GUILLAUME et l'association des "Amis de la Basilique").

Les réponses de la CDC du Val de Bouzanne à ces observations, ainsi que mes commentaires motivés en réponse à chacune de ces observations, figurent dans mon rapport de la page 46 à la page 66.

Concernant le contournement routier, le Conseil municipal de Neuvy-Saint-Sépulchre s'est positionné contre la déviation du bourg. De plus, un contournement relève de la compétence du département qui n'a mentionné à aucun moment cette hypothèse dans ses avis sur le projet de PLU de la commune. En revanche, le PLU de la commune envisage des aménagements réduisant les nuisances à proximité du bourg.

Je note d'autre part que lors d'une réunion publique sur le PLU avec les commerçants de Neuvy-Saint-Sépulchre le 23/3/2017, ceux-ci avaient fait état de la remarque suivante telle que figurant au compte-rendu : « *en tant que commerçants, c'est le passage qui nous fait vivre. Les personnes ne viendront pas à pied, nous craignons de ne plus avoir de clients* ». La perspective d'un contournement routier n'est clairement pas approuvée par les commerçants. C'est un véritable enjeu pour l'activité économique locale. La CCI (avis du 5/7/2017) notait que la dernière mise à jour de l'observatoire du commerce en 2014 montrait un taux d'évasion important de la dépense totale des ménages sur le secteur géographique.

Concernant les questions d'accessibilité, la CCI de l'Indre dans son avis sur le PLU du 5/7/2017 avait attiré l'attention sur les ressauts entre la voie routière et la partie trottoir. J'ai moi-même pu

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

observer que le cheminement permettant d'accéder de la place de la mairie jusqu'au pourtour de la basilique était d'ores et déjà parfaitement accessible pour des personnes à mobilité réduite, notamment en fauteuils roulants – c'est notable et mérite d'être souligné. Une exception fâcheuse cependant : l'absence de trottoir abaissé (bateau) donnant accès au passage piéton matérialisé pour traverser la rue du Cardinal Eudes. Ce trottoir abaissé existe bien quelques mètres plus loin, mais débouche sur un emplacement de parking pour véhicule léger, de sorte qu'il a toutes les chances d'être impraticable en fauteuil roulant.

Le dossier de Périmètre Délimité des Abords soumis à l'enquête publique est conforme et explicite. Le dossier est accompagné d'illustrations photographiques qui aident à la compréhension. La lisibilité du document graphique (sans échelle) est jugée moyenne. **L'étendue du périmètre de protection est clairement justifiée par la préservation du monument historique et de sa relation avec son environnement.** Le Périmètre Délimité des Abords se substitue au périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument, l'objectif étant de permettre **une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux.** Le dossier regroupe, conformément à la réglementation, les informations nécessaires et utiles permettant d'appréhender la proposition sous tous ses aspects.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC au cours de l'enquête publique sur l'ensemble des dossiers : PLU / PDA / SDEP

6.1. Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le dépouillement des contributions a donné lieu à la rédaction d'un **procès-verbal de synthèse** (cf. Annexe pièce jointe n° 3)

Le 24 janvier 2018 à 15h en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, sous huitaine de la clôture de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur GAUTRON maire et président de la CDC, en présence de Mme BEAUFRERE 1^{ère} adjointe, et lui ai remis sous format papier, puis plus tard par courriel :

- le **PV de synthèse des observations** et propositions écrites et orales consignées.

J'ai longuement commenté ces documents que le Président de la CDC a paraphés.

J'ai ensuite invité le président de la CDC Val de Bouzanne à produire un mémoire en réponse dans les quinze jours suivants.

Relation comptable des interventions du public

Il est précisé qu'aucun incident n'est à noter, et les observations dans l'ensemble ont été faites de manière globalement courtoise.

Les mesures de publicité n'ont à aucun moment été remises en question.

Une seule personne remet en cause le projet de PLU dans son ensemble ainsi que le Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Aucune personne n'a remis en cause dans son ensemble le Périmètre Délimité des Abords.

La plupart des observations sont relatives à des demandes de particuliers concernant le zonage d'une ou plusieurs parcelles leur appartenant.

Nombre de personnes ayant exprimé une observation pendant l'enquête : 28, dont :

- Par courriers annexés au registre : 4
- Par courrier électronique : 1 (voir précisions supra)
- Observations orales retranscrite par le commissaire enquêteur : 9

La mobilisation du public a été le fait de :

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE -
RAPPORT D'ENQUETE**

Nombre de personnes s'étant présentées pendant les permanences	25
Nombre de signataires	19
Nombre d'observations écrites ou annexées dans l'ordre sur les registres :	27

Dont :

Observations sur courriers annexés	4
Observations par courriel	1
Observations orales retranscrites	9
Emanant de particuliers	27
Emanant d'associations, de collectifs, de collectivités	3
Emanant d'habitants de la commune	20
Emanant de personnes n'habitant pas la commune	8
Total de personnes ayant fait une observation	28

Les observations ont principalement porté sur :

Demandes concernant le zonage	16
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	4
Servitude ou assimilé	2
Schéma Directeur des eaux pluviales	4
Observations liées au Périmètre Délimité des Abords	3
Autres observations	2

Questions complémentaires du commissaire enquêteur posées dans le PV de synthèse des observations :

- Il a été demandé de vérifier que le PLU permette au syndicat de rivière de la Bouzanne de trouver des solutions d'aménagement au problème lié au barrage du plan d'eau sur la rivière

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

de la Bouzanne qui fait obstacle à la continuité écologique. Pourriez-vous compléter et préciser votre réponse ?

- Du fait de la survenue de problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations (cf. les bilans du SATESE p. 14 SGS Larbre ing.), il a été demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité les stations. En réponse, la CDC renvoie à l'étude citée d'octobre 2013. Pourriez-vous préciser l'engagement de mise en conformité par la collectivité ?

La mission première d'un commissaire enquêteur est de respecter les observations et propositions des pétitionnaires en cours d'enquête, ce que j'ai très concrètement fait comme pourront le reconnaître ces derniers, de les analyser selon des critères d'honnêteté et d'objectivité et à la lumière du contenu conforme du projet et de la réglementation, et de demander au porteur de projet d'y répondre pour me permettre d'en tirer des positions pour rédiger mon avis final motivé.

6.2. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de M. le Président de la CDC du Val de Bouzanne (cf. annexe pièce jointe n° 5), m'est parvenu dans les délais d'abord par courriel le 2 février 2018, puis en version papier le 5 février 2018, à mon domicile.

OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES de la CDC ET COMMENTAIRES

Observations concernant le zonage et autres questions relatives au PLU :

M. Jean-Marie ALLEGRE - 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre.

M. ALLEGRE approuve la classification des parcelles lui appartenant.

Réponse de la CDC :

Vu

Commentaire du commissaire enquêteur :

Vu

M. Jérémy DENORMANDIE – 36230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

M. DENORMANDIE constate que les parcelles 151 et 149 sont classées dans le secteur Ub et sont constructibles.

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE -
RAPPORT D'ENQUETE**

Réponse de la CDC : Vu
Commentaire du commissaire enquêteur : Vu

M. Roger DAUBORD - 36230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE M. R. DAUBORD qui a assisté à toutes les réunions publiques sur le PLU, est informé des projets de zonage le concernant et le vérifie sur les cartes mises à sa disposition.
Réponse de la CDC : Vu
Commentaire du commissaire enquêteur : Vu

M. Bernard DAUBORD – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre M. B. DAUBORD constate que la parcelle A163 est constructible pour un peu plus de la moitié de sa superficie.
Réponse de la CDC : Vu
Commentaires motivés du commissaire enquêteur : M. Bernard DAUBORD regrettait les modifications qui avaient été apportées à sa parcelle dans le projet de PLU, et témoignait d'une certaine amertume pour, disait-il, avoir été mis devant le fait accompli sans que cela lui soit dit. J'ai donc invité M. B. DAUBORD à examiner les cartes graphiques mises à sa disposition, et à constater que la partie constructible était plus importante que ce qu'il prévoyait. La parcelle est en effet constructible pour plus de la moitié de sa superficie totale, ce que M. B. DAUBORD a pu vérifier lui-même de visu, et en a été satisfait.. Je prends acte que la modification correspond au souhait de M. DAUBORD.

M. Michel LANGLOIS – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre M. Langlois est propriétaire de la parcelle 589 située dans le projet de PLU en zone agricole et non constructible. Titulaire d'un certificat d'urbanisme daté de mars 2017, il souhaite s'assurer que le terrain concerné reste constructible jusqu'à l'échéance du CU (soit pendant 18 mois).
Réponse de la CDC : La commune confirme en s'appuyant sur les échanges de courriers avec la Préfecture de l'Indre joints en annexe 2-1, 2-2, 2-3 et 2-4
Commentaire motivé du commissaire enquêteur : Je prends acte de la confirmation que le certificat d'urbanisme protège son titulaire contre les changements de règles pendant une durée de 18 mois.

Mme Thérèse AUGUET et M. Jean-Marc PERUSSAULT avaient demandé que la parcelle 58 soit classée à l'identique de la parcelle 59 ; constatant que ce n'est pas le cas, ils souhaitent connaître la différence entre un classement en zone A et un classement en zone Ai.
Réponse de la CDC : Le classement en zone Ai interdit toutes les constructions y compris les constructions destinées à l'exploitation agricole.
Commentaire motivé du commissaire enquêteur : Il s'agit en effet d'un zonage agricole avec interdiction de construire.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Mme Monique BORDET souhaite vérifier le zonage de plusieurs parcelles, et conteste que la parcelle 154 soit située en zone inondable et non constructible.

Réponse de la CDC : La commune confirme le classement de la parcelle 154 en zone Ai (agricole avec interdiction de construire) et explique que l'étude hydraulique a permis de protéger l'écoulement des eaux de pluie afin de ne pas aggraver les débordements des fossés. Le PLU doit également protéger les espaces agricoles.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Mme BORDET ne croit pas aux risques d'inondations sur le secteur concerné par la parcelle 154, et a tenu à le faire savoir au commissaire enquêteur lorsqu'elle s'est présentée en permanence. Etant originaire elle-même et sa famille de la commune, elle dit sa perplexité quant à la réalité du motif invoqué puisque « *personne n'a jamais vu d'inondation ici* », dit-elle. J'ai alors repris et commenté avec Mme BORDET les conclusions de l'étude de l'ADEV concernant le secteur du bassin versant de la Caillauderie 2. Nous sommes en effet convenus que l'ADEV ne parle pas d'inondation sur ce secteur, le bureau d'études précisant même l'absence de dysfonctionnements majeurs. Cependant, j'ai attiré l'attention de Mme BORDET sur le fait que le bureau d'étude inventorie sur le secteur deux dysfonctionnements au niveau des traversées de voiries (canalisations sous-dimensionnées). Or si ces sous-dimensionnements ne se traduisent pas systématiquement par des inondations ou engorgement de réseaux, il n'en demeure pas moins qu'ils ne permettent pas de maintenir un écoulement correct. J'ai en outre indiqué à Mme BORDET que le projet de PLU prévoyait d'encadrer la gestion des eaux pluviales dans le secteur concerné en limitant l'imperméabilisation des sols, et donc en limitant la constructibilité, et rappelé également que le motif de resserrement des zones constructibles est en lui-même totalement recevable et légitime au vu des obligations légales qui s'imposent aux collectivités. Malgré tout, Mme BORDET n'en peut pas disconvenir, et réitère qu'elle ne croit pas au motif allégué d'inondation et exprimé selon elle par les animateurs eux-mêmes des réunions publiques. Lui ayant alors demandé si elle suspectait une manœuvre de nature à léser ses intérêts, Mme BORDET a clairement répondu : « *non je ne suspecte pas, mais j'ai été surprise par le motif et je ne suis pas convaincue* ». Plus tard, je me suis rendu sur la parcelle 154 au cours d'une visite sur la commune le 9 janvier (soit au cours d'un épisode de pluie, mais avant une longue période de pluie continue et abondante) : j'ai alors constaté que le terrain était spongieux dont une partie (partie basse près de la route) nettement bourbeuse et marécageuse.

D'autre part, Mme BORDET a pu vérifier sur les cartes graphiques que j'ai mises à sa disposition, que le classement des autres parcelles lui appartenant correspondait à ses attentes.

Je suis favorable au maintien du classement de la parcelle 154 en zone Ai.

M. Jean-François MOSSERON - 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

M. MOSSERON regrette que de nombreux terrains dont la commune est propriétaire aient perdu leur constructibilité dans le projet de PLU. Il craint en conséquence une perte de valeur financière au détriment de la collectivité et demande le retour de cette réserve foncière en zone constructible.

Réponse de la CDC : La commune remercie Monsieur MOSSERON de sa remarque, en prend acte mais reste sur son projet politique.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la collectivité locale à l'ancien maire de la commune.

Je note également que certains terrains qui font l'objet d'une OAP appartiennent à la commune. Cela confère évidemment un haut degré de cohérence et de crédibilité au projet, mais également cela témoigne de l'ancrage de ce projet dans la volonté politique communale "historique".

Je suis favorable au projet de la commune.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Mme Geneviève SOULAS - 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

Mme SOULAS conteste que les parcelles B723, B693 et une partie de B694 soient classées en zone naturelle, et demande qu'elles soient reclassées en zone agricole.

Réponse de la CDC : La commune ne peut lui réserver une suite favorable. En effet, les deux parcelles sont situées dans une zone de protection d'un cours d'eau. Par ailleurs, les destinations autorisées en zones A ou N sont identiques.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Mme SOULAS a d'abord consigné une observation dans le registre le 12/01/18 pour demander que les parcelles soient classées en zone agricole. Puis, elle est venue lors de la 4^{ème} permanence pour soutenir sa demande, en faisant observer qu'il n'y a plus de végétation sur une partie de ces parcelles labourées et sur lesquelles se trouvaient des haies arrachées depuis 1984. Les parcelles concernées sont situées sur l'emplacement et l'emprise de l'ancienne voie ferrée. J'ai fait observer à Mme SOULAS que le PLU se devait d'être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire adopté par délibération du Conseil régional du 29/12/2014 et par arrêté préfectoral du 16/01/2015 et qui définit les objectifs en termes de continuités écologiques, dont celui d'éviter toute fragmentation supplémentaire des corridors écologiques à restaurer. Le classement en zone naturelle de ces parcelles tout en long et de la largeur d'une très ancienne voie ferrée, contribue à préserver et/ou restaurer des fonctionnalités écologiques en jouant un rôle non négligeable de corridors biologiques. Mme SOULAS se prévaut d'un plan de drainage agréé en 1984 pour justifier à l'époque l'arrachage ancien de haies sur une partie de ces parcelles, ce qui justifie selon elle sa demande de classement en zone agricole. Le règlement écrit du PLU soumettant désormais l'arrachage des haies à déclaration préalable, j'ai pu alors indiquer à Mme SOULAS qu'il convenait de conserver le réseau de haies (voire de contribuer à sa restauration) sur une continuité d'espaces naturels qu'on peut qualifier de "trame verte". Il est important d'éviter les ruptures de ces continuités que le projet de PLU prend en compte dans son objectif de gestion du paysage rural. Cela me semble justifier pleinement le classement des parcelles situées sur l'ancienne voie ferrée en zone naturelle. En cela, le projet de PLU est une réponse pertinente en conformité avec la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. En conclusion, il me semble que la collectivité communale assume sa responsabilité et son devoir d'un projet de PLU prenant en compte le schéma régional de cohérence écologique, tandis que tous les acteurs locaux concernés peuvent participer à leur niveau, mêmes modestes, à des modes de gestion bénéficiant aux continuités écologiques.

Je ne suis pas favorable à la demande de classement de ces parcelles en zone agricole.
Je suis favorable au classement en zone naturelle de ces parcelles par ailleurs situées dans une zone de protection d'un cours d'eau.

Mme Jacqueline LARDEAU et M. Franck LARDEAU – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre, demandent que la parcelle 198 à la Chaume Néraud soit classée en zone agricole.

Réponse de la CDC : La commune ne peut classer la parcelle AI 198 en zone agricole car elle constituerait une enclave dans la zone U difficile à justifier.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

M. et Mme LARDEAU propriétaires de la parcelle 198 et classée en zone constructible dans le projet de PLU, ont demandé que cette parcelle soit reclassée en zone agricole. En effet, ils souhaitent pouvoir continuer à accéder à leur champ (parcelle 15) qui est situé derrière la parcelle AI 198. Or ils font remarquer que cette dernière dispose d'une largeur de façade insuffisante pour permettre à la fois une construction et en même temps un accès (ou droit de passage) à leur champ qui se trouverait alors de fait enclavé.

La demande de Mme et M. LARDEAU m'est apparue sensée et raisonnable, mais c'est à juste titre que la commune objecte qu'il serait difficile de justifier le classement de la parcelle en zone agricole qui constituerait alors une enclave dans la zone U.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Je confirme qu'il n'est pas possible de classer la parcelle Ai 198 en zone agricole, et ne peux donc être favorable à la demande.

Mme Bernadette BREGEON – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

Mme BREGEON se déclare satisfaite de la modification effectuée concernant les parcelles 61 et 68 en réponse à son courrier du 4.7.2016.

Réponse de la CDC :

Vu

Commentaire du commissaire enquêteur :

Vu

M. Jean-Claude GUERIN – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

M. GUERIN souhaite conserver la possibilité d'édifier un hangar sur la parcelle 75, et éventuellement construire un pavillon sur la parcelle 76.

Réponse de la CDC :

La commune refuse la modification du classement de la parcelle AO 75 car il n'est pas souhaitable à terme d'avoir des engins agricoles dans le bourg notamment pour la sécurisation des voies et des riverains. Elle accepte de classer une partie de la parcelle AO 76 en zone Ub dans le prolongement de la zone Ua.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

La parcelle 76 est classée dans le projet de PLU en zone Uj (secteur de jardin), mais décrite par M. GUERIN comme déjà remblayée en cailloux et bétonnée, et plus ou moins actuellement lieu d'entrepôt de véhicules. M. GUERIN observe en outre que cette parcelle est déjà équipée d'une sortie sur la route, et que les terrains à proximité immédiate sont constructibles. La zone Uj correspond à des secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. La zone Uj vise à protéger ces jardins qui peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément, et n'autorise que des locaux dits accessoires, par exemple des serres, abris de jardins, constructions légères qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent à entreposer du matériel de jardinage, réalisés avec des matériaux légers et sans fondation. A l'évidence, la parcelle 76 telle qu'elle se présente aujourd'hui ne correspond pas à cette zone. C'est pourquoi je suis favorable à la demande de M. GUERIN dont la parcelle de plus se trouve dans le prolongement de la zone Ua. Par contre, le maintien de la parcelle AO 75 me paraît justifié afin d'éviter les nuisances pour l'habitat potentiellement consécutives à une construction de type hangar.

Je suis favorable au classement de la parcelle AO 76 en zone Ub, correspondant aux extensions des faubourgs, dans le prolongement de la zone Ua.

Je ne suis pas favorable à la modification du classement de la parcelle AO 75.

M. Jean-Marie GUILBAUD souhaitait être renseigné sur le classement des parcelles AP81, 83, 80 et 85, et prend acte de leur classement en zone Ai.

Réponse de la CDC :

Vu

Commentaire du commissaire enquêteur :

Vu

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

M. Pascal MOULIN – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

M. MOULIN souhaiterait être autorisé à construire sur la parcelle AR 40 une habitation neuve en lieu et place de l'actuelle petite maison ancienne existante, ou bien rénover cette maison ancienne avec possibilité d'extension. Il sollicite également que la parcelle AR 157 soit constructible

Réponse de la CDC : la construction d'une maison neuve à la place de l'actuelle petite maison existante sur la parcelle AR 40 ou la rénovation de celle-ci avec extension dans le respect du règlement de la zone A (article 4A page 32) sont possibles. La modification du classement de la parcelle AR 157 est impossible sans une modification plus importante, difficile à justifier.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

M. MOULIN souhaitait être informé des possibilités légales et réglementaires à propos d'une ancienne maison plus ou moins en ruine sur la parcelle AR 40, et dont la très petite superficie lui permettait difficilement d'envisager une simple reconstruction à l'identique. En outre, M. MOULIN souhaiterait que la parcelle AR157 soit constructible. Il est à noter qu'en zone agricole, seuls les extensions et locaux accessoires sont autorisés sous conditions définies dans le règlement, et ceci aux fins d'éviter le pastillage des espaces agricoles.

La réponse du maître d'ouvrage permet à M. MOULIN d'envisager les deux possibilités : construction neuve ou rénovation avec extension.

Par contre, la modification du classement de la parcelle AR 157 ne peut pas se justifier.

Concernant la parcelle AR 40, je suis favorable à la demande de M. MOULIN.

Concernant la parcelle AR 157, je suis défavorable à la demande car ce secteur doit rester majoritairement agricole.

M. Guy GAUTRON – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

M. GAUTRON demande que les parcelles AB 178 et AB 180 soient classées en zone N avec la mention au règlement du PLU autorisant la construction d'installations de production d'énergie à partir du solaire photovoltaïque

Réponse de la CDC : La commune renonce à la modification car les panneaux photovoltaïques consomment des terres naturelles et un tel projet nécessiterait la création d'un nouveau secteur. Ce point sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

La demande portait sur la construction d'installations de production d'énergie à partir de l'énergie radiative du soleil (solaire photovoltaïque) dans une zone N.

L'objectif du schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) de la région Centre-Val de Loire arrêté le 28/6/2012 est de parvenir en 2020 à une capacité photovoltaïque installée de 253 MW (en 2015, la région Centre était la 10^{ème} région productrice en solaire photovoltaïque avec environ 200 MW de puissance installée). Sur la commune, l'énergie solaire est déjà utilisée pour l'éclairage de parkings. De plus, une étude pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le gymnase et la MJC (3000 m2) est réalisée.

La demande était donc en cohérence avec ces données, d'autant que la collectivité locale pouvait inscrire un emplacement réservé pour une installation d'intérêt général tel qu'un équipement photovoltaïque.

Mais situé en zone N, un tel projet aurait inévitablement consommé des terres naturelles, et était difficilement compatible.

Je prends acte du renoncement de la commune à la demande d'inscrire la mention envisagée au règlement du PLU en zone N.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

M. Bernard LOULERGUE – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre

M. LOULERGUE proteste contre « le classement dans la propriété de la commune de (leurs) fossés agricoles » sur les parcelles AR 29 et AR 102. Il proteste également contre le projet de PLU qui « ignore qu'il exploite une carrière d'argile aux Touches et à la Couture autorisée par arrêté préfectoral... ». M. LOULERGUE a complété ses observations écrites par la remise d'un mémoire de 7 pages + 16 pages d'annexes par lequel il :

- conteste le rapport de présentation du PLU (p.21) qui cite la fermeture de l'exploitation de la carrière d'argile
- regrette que son entreprise n'ait pas été consultée sur ses éventuels projets et besoins
- précise que la carrière est classée ICPE (et non la briqueterie) et regrette une présentation tendancieuse avec la BASIAS
- rappelle qu'il est agriculteur et qu'il n'a jamais rencontré personne à la mairie ni n'a jamais été convoqué, sollicité ou informé
- observe que la maison d'habitation aux Loges Bernard AR 44 n'est pas répertoriée
- conteste le classement en rétention foncière de la parcelle AR 102
- craint d'être expulsé de la maison d'habitation se trouvant en zone Ui
- demande quel est le classement des parcelles AP 657, 658 et 122
- conteste le classement des parcelles AP 63 et 64 en zone agricole, et demande la rétrocession des parcelles 61 et 62.

Réponse de la CDC :

La Déclaration d'Antériorité des réseaux d'eaux pluviales portant déclaration d'utilité publique du Schéma Directeur des Eaux Pluviales n'a aucune conséquence sur la propriété des fossés qui restent privés.

Concernant la carrière d'argile des Touches et de la Couture, le rapport de présentation sera corrigé et mentionnera deux carrières d'argile (Fay et les Touches/La Couture).

Le détail des observations de Monsieur LOULERGUE est examiné en fin de tableau.

Le rapport de présentation sera corrigé en mentionnant que la carrière d'argile qui est fermée est celle de Fay (anciennement « ANDREOLI »).

Toutes les entreprises n'ont pas été reçues en entretien mais un courrier informant de la procédure de PLU et des enjeux de celui-ci a été adressé le 23 mars 2016 à tous les propriétaires fonciers de la commune dont Monsieur LOULERGUE Bernard fait partie.

De plus, cinq réunions publiques ouvertes à tous ont eu lieu et ont été annoncées dans la presse et par affichage (15/06/2015, 28/09/2015, 29/02/2016, 13/06/2016 et 23/02/2017).

Une réunion publique thématique consacrée aux commerçants, artisans et petites et moyennes entreprises a eu lieu le 23/03/2017. Elle a été annoncée dans deux journaux et fait l'objet d'affichage.

La confusion entre la « carrière » et « la briqueterie » sera corrigée.

Une réunion publique thématique a été organisée à destination des propriétaires fonciers et producteurs de denrées issues de l'agriculture le 26/05/2016. Elle a été annoncée dans deux journaux et par affichage.

Le rapport de présentation, section 3 – paragraphes 6 et 7 « la plupart » sera ajouté de façon à substituer l'expression « la plupart des exploitations ».

1 – 01-04 annexe RP logements vacants. Ce document permet d'analyser la disponibilité des logements vacants. En effet, tous ne sont pas immédiatement disponibles ou adaptés à l'accueil de population nouvelle. La rétention foncière correspond aux terrains à bâtir ou aux bâtiments à réhabiliter non disponibles ou non utilisables.

Les parcelles AR 44 et AR45 (maison et son jardin) seront ajoutées à la liste des logements vacants et terrains mais exclus des logements et terrains disponibles. Ils constituent donc une rétention foncière.

1-01-05 Annexe RP parcelles enveloppe urbaine. Il s'agit de rétention foncière en matière de terrain à bâtir.

Une partie de la parcelle AR 102 est classée en zone U mais elle n'est pas disponible à la vente pour construire en raison de son affectation agricole (Monsieur LOULERGUE Bernard exploite cette parcelle).

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

1-04-01 – Règlement NEUVY version arrêt. Le règlement ne sera pas changé mais les parcelles cadastrées AP 32, 33 et 34 seront classées en « A » de façon à permettre la cession de l'entreprise sans le logement familial et ses annexes et de permettre à la famille LOULERGUE de continuer à y habiter.

1-05-5 B Zonage 2500 *modifié – modifié v4 finalisé.*

L'observation n'est pas très claire mais après recherche, la commune pense que Monsieur LOULERGUE parle des parcelles cadastrées C 657, 658 et 122. Les deux premières appartiennent à la commune. La parcelle C 122 appartient à une personne privée. Pour éviter le problème soulevé par Monsieur LOULERGUE pour la zone Ui de Saint-Louis, la commune décide de classer la parcelle C 122 en zone A pour permettre son utilisation en logement.

Le terme « Urbanisation » ne recouvre pas que la création de logements mais prend en compte les bâtiments affectés aux activités, au logement et les divers équipements.

La commune signale que le PLU peut évoluer dans le temps et le classement des parcelles en fonction.

En réponse au détail des observations de M. LOULERGUE consignées dans son mémoire :

1 01 01 Rapport de présentation :

Page 36 : Le nom du secteur économique désigné « La Grand' Croix » sera corrigé : il sera dénommé « de Saint-Louis ».

Page 84 : Les schémas figurant à cette page constituaient des cas d'étude. Le choix s'est porté sur l'extension de la zone de Fay contiguë à celle existante.

1 01 02 Rapport de présentation :

P 30 et 35. Ces cartes sont issues du géoportail de l'urbanisme, du SIG-RESEAU. Les couleurs sont codifiées. Ces cartes ne comportent pas d'incidences réglementaires. Il s'agit de cartes d'analyse.

P 56 carte des zones humides potentielles : Ces données sont issues de l'Agence de l'Eau. Il ne s'agit que de zones humides potentielles.

1-04-01 Règlement NEUVY version arrêt, P7 : Le recui le long des Routes Départementales n'est pas de la compétence de la Commune mais du Département.

3-07 Incidence du PADD, P 13 : La commune précise que le terme « urbanisation » ne prend pas en compte que le logement mais toutes formes de construction et aménagement dans les secteurs des activités, du logement et des équipements.

Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial :

P 14 : La remarque est prise en compte.

P 36 : La station se rejette dans un fond de talweg naturel ou réalisé par l'homme mais il n'est pas obligatoire d'avoir un fossé pour écouler des eaux de manière gravitaire et naturelle, elle suit les courbes topographiques descendantes.

P 38 : Sous réserve de la réponse de Monsieur MENARD, géomètre qui a réalisé le levé topographique pour l'établissement du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et maître d'œuvre des travaux d'aménagement des Zones d'Activités I -2 et II - 1 et 2, la commune indique que l'évacuation des eaux pluviales de ces zones se fait dans le fossé en direction de la RD 927. Elle précise que le grand bâtiment occupé par RAULT LOGISTIQUE (ancienne briqueterie ANDREOLI – TUILERIES du CENTRE) n'était pas inclus dans les plans d'aménagement des zones d'activités puisqu'il était préexistant. Elle précise en outre, que le courrier adressé par Monsieur le Maire aux riverains de certains fossés privés n'a rien à voir avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales mais a simplement pour objectif de faciliter la résolution à l'amiable d'un problème d'évacuation des eaux de pluie rencontré par un riverain qui résulte d'une situation de fait (écoulement gravitaire des eaux et absence d'entretien de certains fossés privés).

P 53 : Les fossés étant réalisés sur la propriété de l'une ou l'autre font quand même la transition entre 2 parcelles et il n'a pas été indiqué de titre de propriété mais un usage relatif des sols ou un principe d'aménagement.

P 70 : L'entretien et la réalisation d'ouvrages techniques sont 2 éléments différents : les redents et bassins de

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

décantation servent effectivement à ralentir l'écoulement des eaux à la différence d'un manque d'entretien qui par nature relève les fils d'eaux et ne permet plus un écoulement efficace. Dès lors, lorsque l'opération sera programmée (redent ou bassin de décantation), une étude technique précise devra donc être réalisée permettant de déterminer les cotes précises et les ouvrages précis à mettre en œuvre : la déclaration d'antériorité permet de donner une ligne de conduite et une orientation d'aménagement à moyen et long terme.

P 76 : Le bassin Caillauderie 1 n'apparaît pas car les caractéristiques du réseau EP ne sont pas définies ou présentes sur site pour être modélisées, ce n'est donc pas une erreur mais il figure dans le tableau P 74.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Je note que la CDC a répondu à toutes les questions et observations de M. LOULERGUE.

Je constate en outre que la CDC a répondu au détail des observations de M. LOULERGUE consignées dans son mémoire de 7 pages + 16 pages d'annexes.

Je note également que la CDC a apporté de nombreuses réponses favorables aux remarques de M.

LOULERGUE et je prends acte de toutes les corrections sur les dénominations, identifications et localisations auxquelles la CDC s'est engagée, ainsi que des précisions apportées concernant des parcelles, dont certaines répondent aux préoccupations de M. LOULERGUE.

Je confirme en outre que la commune a mis en œuvre d'authentiques et véritables phases d'information, d'échanges et de concertation avec toute la population autour de l'élaboration du projet de PLU. Cela a donné lieu à la mise en place de multiples supports nombreux et diversifiés. Je confirme que les réunions publiques et thématiques ont toutes été annoncées par journaux et affichage. Je confirme notamment, et pour l'avoir également vérifié, qu'un courrier informant de la procédure de PLU et invitant à adresser des demandes, a été adressé le 23 mars 2016 à tous les propriétaires fonciers, dont M. Bernard LOULERGUE à son adresse postale.

Je confirme également que la déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales est sans incidence sur la propriété des fossés qui restent la propriété des riverains.

Concernant le détail des observations de M. LOULERGUE relatives à toutes les parcelles citées et aux incidences évoquées, je confirme mon accord avec les réponses elles-mêmes détaillées et circonstanciées de la CDC.

D'autres observations ont été faites par M. LOULERGUE, auxquelles ont été apportés des réponses et commentaires complémentaires notamment sous la catégorie relative à la "déclaration d'antériorité des eaux pluviales valant schéma directeur des eaux pluviales".

Observations concernant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Mme Pascale BRE - 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre.

Mme BRE n'a pas demandé de changement de destination d'une grange lorsque la mairie lui en a donné l'opportunité. Elle en convient et reste indécise.

Réponse de la CDC :

La commune donne un avis favorable au changement de destination de la grange cadastrée B 621 sous réserve que l'intéressée constitue le dossier composé d'une lettre de demande, d'un extrait de cadastre situant le bâtiment et de photos de celui-ci.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Mme BRE se questionnait sur l'éventuelle transformation d'une ancienne grange agricole. Elle convenait qu'elle n'avait pas saisi à l'époque l'opportunité d'adresser une demande de changement de destination alors que la Mairie l'avait contactée personnellement sur cette possibilité. Elle n'avait pas jugé bon à ce moment là

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

d'en faire la demande et reste indécise. Compte tenu de cette indécision, je l'ai invitée à revenir lors d'une permanence ultérieure pour éventuellement finaliser sa demande, ou bien le faire par un autre moyen à sa convenance. J'observe que Mme BRE n'a pas confirmé sa demande dans le registre.

Je suis favorable à la demande de Mme BRE sous réserve des conditions posées par la commune.

Mme Annie DUCHEMIN 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre et Mme Isabelle DORANGEON

Mme DUCHEMIN constate que sa demande en réponse au courrier de la mairie du 24/5/2016 et à la réunion publique du 13/6/2016, a été prise en compte et finalisée dans le projet de PLU concernant le changement de destination d'une grange et ses annexes.

Réponse de la CDC :

Vu

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Mme DUCHEMIN souhaitait vérifier que ses requêtes avaient été finalisées dans le cadre du PLU. Or sa demande agréée par la mairie, figurait au dossier de PLU dans la liste des bâtiments concernés.

Mme DUCHEMIN m'informant que le document en question n'était pas consultable par internet, j'ai vérifié qu'il était parfaitement accessible sur le site de la CDC à la rubrique "2- Liste des changements de destination" ; on y trouve d'ailleurs p. 22 la demande n° 64 formulée par Mme DUCHEMIN.

M. Jean-Claude LORY 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre :

M. LORY, en tant que secrétaire-trésorier de la CUMA, sollicite un changement de destination de la grange agricole située 10, rue des violettes en maison d'habitation.

Réponse de la CDC : La commune donne un avis favorable au changement de destination de la grange cadastrée AK 75 sous réserve que l'intéressé constitue le dossier composé d'une lettre de demande, d'un extrait de cadastre situant le bâtiment et de photos de celui-ci.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

La CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole) est propriétaire de la parcelle située au 10 rue des Violettes. C'est donc en tant que secrétaire et trésorier de la CUMA que M. LORY fait état d'une AG de la coopérative au cours de laquelle a été décidée la vente de la grange. A cette fin, il sollicite le changement de destination de ce bâtiment agricole en habitation, en vue d'une vente de la grange.

Pour permettre à des exploitants agricoles d'aménager une ancienne grange en bâtiment d'habitation, la loi prévoit que la liste des bâtiments concernés et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie et annexé au PLU. La commune a largement sensibilisé en temps utile les personnes concernées par l'envoi de courriers, de réunions publiques, etc. La CUMA et ses représentants n'ont pas répondu à l'époque aux sollicitations et sensibilisation organisées par la Mairie.

Je suis favorable à la demande sous réserve que soient remplies les conditions rappelées par la mairie : lettre, photo, délibération de l'AG de la coopérative ...

Mme Jacqueline TOUCHES – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre, soutient la demande formulée par M. LORY concernant la grange agricole située 10, rue des Violettes, et sollicite son inscription à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et figurant au PLU.

Réponse de la CDC :

Vu

Commentaires motivés du commissaire enquêteur : la demande de Mme TOUCHES est conditionnée par la formalisation de la demande de changement de destination de la grange par la CUMA et ses représentants, et à laquelle j'ai répondu favorablement.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

Observations concernant le Schéma Directeur des Eaux Pluviales

M. Roger DAUBORD – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite être informé du type de canalisations (formes et périmètre) préconisées dans le secteur des Guizettes.

Réponse de la CDC :

Réponse apportée au « I – Plan Local d'Urbanisme ».

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

M. R. DAUBORD s'est présenté à la 1^{ère} permanence du 21/12/2017.

Un courriel de l'ADEV du 19/7/2017 en réponse à la demande de la mairie et communiqué à M. DAUBORD, précisait que « toutes les traversées seront préférentiellement travaillées avec des canalisations rectangulaires en béton permettant un libre écoulement des eaux à adapter à la taille du fossé ». Mais M. DAUBORD contestait plus globalement les conclusions du rapport de l'ADEV notamment concernant les risques d'inondation supposés aux Guizettes rendant certains terrains non constructibles dans le projet de PLU. J'ai donc proposé à M. DAUBORD une lecture commentée de l'étude de l'ADEV notamment en ce qui concerne le bassin versant "Caillauderie 2" du rapport. J'ai également rappelé l'obligation de limiter l'imperméabilisation des terrains ainsi que les nécessités de limitation de la consommation d'espace. L'introduction et la réduction du coefficient d'imperméabilisation dans le PLU, va dans ce sens. Y compris par voie de conséquence la nécessité de réduire à son minimum existant la constructibilité.

Cependant, les sous-dimensionnements mis en évidence par les calculs théoriques de l'étude, ne se traduisent pas dans les faits systématiquement par des engorgements de réseau, car ne sont pas pris en compte dans la modélisation par exemple les tamponnements différentiels (surestimation des débits ruisselés aux réseaux, les caniveaux en fonction de la pente des voiries, les canalisations reliées à des fossés ... etc.). Au niveau du bassin versant Caillauderie 2, les eaux de ruissellement sont collectées dans des fossés, et sont mis à juste titre en exergue les conséquences du non entretien de certains fossés. Cependant, l'ADEV précise qu'il n'est pas opportun d'agrandir le fossé pour qu'il évacue plus, son dimensionnement actuel permettant de tamponner les débits d'écoulements avant rejet à l'exutoire. Il est également préconisé d'installer des redents dans les fossés afin de ralentir les écoulements et favoriser la décantation des eaux de ruissellement, les canalisations de traversées de chaussées pouvant être remplacées par des diamètres 600 mm.

En outre, M. DAUBORD m'ayant fait part de l'impossibilité de consulter le dossier de l'ADEV (« Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales ») sur le site internet de la CDC, j'ai vérifié moi-même que ce document de 104 pages de juin 2017 était bien accessible sur le site internet, et ce au moins depuis le 15 décembre 2017.

M. DAUBORD s'est également présenté à la dernière permanence du 19/1/2018, mais n'a pas souhaité ou pu attendre son tour dans la salle d'attente au rez de chaussée de la mairie.

M. Jean-Marc CHAUMETTE – 36230 Neuvy-Saint-Sépulchre soumet un problème d'écoulement des eaux pluviales provenant de la zone d'activité de FAY, au niveau Grand Croix et Loges Bernard avec un goulot d'étranglement en direction des parcelles 26 et 29 en raison d'un défaut d'entretien de fossés, et ayant comme conséquence d'inonder fréquemment les parcelles 24,25 et 27 et d'y entraver culture ou pâture. Il constate que les fossés concernés qui appartiennent à des propriétaires privés, nécessiteraient simplement d'être curés et entretenus, et d'autres creusés de nouveau. M. CHAUMETTE observe que la mairie est consciente du problème en ayant récemment rappelé aux riverains concernés leurs obligations d'entretenir leurs fossés. En conclusion, il recommande un curage des fossés des parcelles 26 et 29 (notamment le long de la parcelle 96), ainsi que de creuser de nouveau des fossés ayant déjà été fonctionnels par le passé sur ces mêmes parcelles 26 et 29 (le long des parcelles 27, 28 et 30).

Réponse de la CDC : La commune indique que les problèmes d'entretien des fossés privés relèvent du droit privé. Voir la note du bureau d'études qui a étudié et rédigé le Schéma Directeur des Eaux Pluviales – Annexes

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

3 – P5.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

M. CHAUMETTE constate depuis plusieurs années un problème d'écoulement des eaux pluviales dans le secteur de Fay, Grand Croix et Loges Bernard avec un goulot d'étranglement qu'il situe précisément au niveau des parcelles 26 et 29, et une zone humide quasi permanente avec une eau stagnante malgré la zone tampon située en amont. Selon lui, deux facteurs sont à l'origine du problème : d'une part le mauvais entretien des fossés le long des parcelles 26 (un taillis) et 29 (un bois), et d'autre part une pente insuffisante qui nécessiterait de recréer un fossé en parallèle à celui existant (le long des parcelles 27, 28 et 30) et ayant déjà existé mais comblé depuis.

La Mairie consciente du problème, a envoyé un courrier le 21/12/17 aux propriétaires riverains du secteur concerné pour leur « rappeler que l'entretien des fossés relève de (leur) responsabilité ... en référence aux articles 640 et 641 du code civil... ». En conséquence, la mairie demande aux propriétaires concernés de « vérifier l'état des fossés au droit de leur propriété et, si leur état le requiert, de le creuser ou le faire creuser de façon à ce que l'eau pluviale puisse s'écouler normalement ».

En outre, l'ADEV a noté des dysfonctionnements au niveau du bassin versant qui collecte notamment les eaux pluviales de la Zone d'activité du Fay ... Ces dysfonctionnements sont bien identifiés au niveau des « fossés (qui) ne sont pas entretenus, ce qui réduit leur capacité d'écoulement et conduit à des inondations localisées » (cf. p. 70 "Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales"). Tout le monde s'accorde donc à diagnostiquer « le déficit d'entretien » des fossés.

Je me suis rendu personnellement sur les lieux le 9/1/2018. J'ai pu en effet observer notamment que les eaux pluviales de la zone d'activité du Fay se déversaient en direction des parcelles concernées via des canalisations en partie enterrées en sortie de ZA, puis se prolongeant par des fossés très correctement entretenus en début de réseau et où l'eau s'écoule normalement. J'ai pu observer également que les fossés des parcelles 26 et 29 (respectivement un taillis et un bois) étaient à l'état d'abandon. Le défaut d'entretien de ces fossés est manifeste, encombrés de ronces, débris de bois mort enchevêtré...etc, et depuis longtemps à l'évidence. Le mauvais état de ces fossés explique notamment l'inondation des parcelles 24 et 25 que j'ai pu constater le jour de ma visite.

L'entretien des fossés relève de la responsabilité des propriétaires riverains (articles 640 et 641 du code civil). Le mauvais entretien des fossés nuit aux particuliers qui en subissent les conséquences (inondations localisées), et à la collectivité compte tenu des troubles et des risques de nuisances associés (art. L. 215 du Code de l'Environnement). Il s'agit donc aussi d'un enjeu d'intérêt général.

Mme Marie-Jeanne MALLET. Mme MALLET demande que les fossés des parcelles 26 et 29 soient nettoyés pour améliorer l'écoulement de l'eau, la quantité d'eau ayant augmenté depuis l'agrandissement de la zone d'activités de Fay.

Réponse de la CDC :

Même réponse que celle effectuée à Monsieur Jean-Marc CHAUMETTE. La commune précise par ailleurs que, sous réserve de confirmation de Monsieur MENARD, géomètre (interrogé sur le sujet) qui a réalisé le levé topographique pour l'établissement du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et a assuré la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement des zones d'activités I-2 et II-1 et 2, la commune indique que l'évacuation des eaux pluviales de ces zones se fait dans le fossé en direction de la RD 927. Elle précise que le grand bâtiment occupé par RAULT LOGISTIQUE (ancienne briqueterie ANDREOLI – TUILERIES du CENTRE) n'était pas inclus dans les plans d'aménagement des zones d'activités puisqu'il était préexistant.

Commentaires motivés du commissaire enquêteur :

Le courrier de Mme MALLET daté du 3/1/2018 et reçu en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre le 8/1/2018, signale au commissaire enquêteur un problème d'inondation des parcelles 24, 25 et 27, et confirme de ce fait les propos de M. CHAUMETTE et mes propres observations. Elle recommande le nettoyage des fossés des

P59/67

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

d'enjeux patrimoniaux notamment... Le lien entre PLU et Périmètre Délimité des Abords de la Basilique est également réaffirmé avec l'étude paysagère que la mairie a présenté au dossier de PLU en vue de l'aménagement du bourg. Cette étude à visée globale prévoit le traitement du pourtour de la basilique afin de la mettre en valeur, tout en redonnant de la cohérence au quartier en sécurisant la circulation piétonne et en modifiant les composantes routières (cf. Etude APS – Atelier SEMPERVIRENS).

En outre, la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire a considéré dans son avis que les dispositions du PLU permettaient notamment la préservation du patrimoine architectural.

Je note d'autre part que lors d'une réunion publique sur le PLU avec les commerçants de Neuvy-Saint-Sépulchre le 23/3/2017, ceux-ci avaient fait état de la remarque suivante telle que figurant au compte-rendu : *« en tant que commerçants, c'est le passage qui nous fait vivre. Les personnes ne viendront pas à pied, nous craignons de ne plus avoir de clients »*. La perspective d'un contournement routier n'est clairement pas approuvée par les commerçants. J'indique que la vitalité d'une commune est aussi liée au dynamisme de ses commerces de proximité.

Concernant les risques de compromettre l'avenir de la Basilique et son classement, l'Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Indre dans son avis du 5/9/17 a souligné que le projet d'aménagement et de développement durables du PLU affirmait la dimension patrimoniale de la commune autour de la basilique.

Quant à la proposition de Périmètre Délimité des Abords de la basilique, son enjeu est bien celui de la protection de la relation entre le monument historique et son environnement, l'espace lui-même faisant l'objet d'une protection, la préservation de la basilique s'étendant au « grand » paysage.

L'objectif de ce périmètre concerté est de permettre une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants eux-mêmes. Le PDA justifie l'étendue du périmètre de protection par la préservation du monument historique et de sa relation avec son environnement. Il est une réponse adaptée, pertinente et efficiente à la question de l'avenir de la basilique et de son classement, d'autant que c'est le bien culturel *“Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France”* qui a été inscrit par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial. Le projet de PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre et le projet de PDA me semblent souscrire sans réserve à la déclaration d'intention des *“Amis de la Basilique”* pour un héritage culturel vivant : *« Par cette inscription, l'UNESCO attire l'attention de tous pour préserver ce patrimoine, matériel et immatériel »*.

Observations relatives à une servitude ou assimilé :

M. Jérémy DENORMANDIE – 36230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

Concernant la parcelle 149 en secteur Ub avec un “busage” enterré au ras du sol, il demande si un chemin d'accès ou une plantation peuvent être réalisés au-dessus de la canalisation

Réponse de la CDC : ces questions ne relèvent pas du PLU mais la commune répond : plantations interdites, piste d'accès réservée aux véhicules légers d'un tonnage inférieur à 3,5 tonnes tolérée.

Commentaire motivé du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la CDC

Mme Thérèse AUGUET et M. Jean-Marc PERUSSAULT

Mme AUGUET et M. PERUSSAULT souhaitent savoir si la réserve sur la parcelle 96 en vue de la création d'un lagunage et d'une station d'épuration est toujours active.

Réponse de la CDC : la commune informe que la réserve sur la parcelle AR 96 est supprimée comme le montre le zonage.

Commentaire motivés du commissaire enquêteur :

Mme AUGUET et M. PERUSSAULT disent que cette parcelle est réservée depuis plus de 10 ans pour un lagunage et évoquent une délibération municipale de 2005 pour la création d'une station d'épuration, mais

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

objectifs du SAGE.

Question 2 : Du fait de la survenue de problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations (cf. les bilans du SATESE p. 14 SGS Larbre ing.), il a été demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité les stations. En réponse, la CDC renvoie à l'étude citée d'octobre 2013. Pourriez-vous préciser l'engagement de mise en conformité par la collectivité ?

Réponse de la CDC : Sur la base du tableau de synthèse de l'étude diagnostic du système d'épuration de la commune et en prenant en compte le programme de réfection ou aménagement des voies et espaces publics, le service assainissement de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE réalisera le remplacement progressif des canalisations laissant entrer les eaux de pluie dans le réseau séparatif d'assainissement provoquant ainsi la surcharge hydraulique du lagunage aéré en périodes de fortes pluies. Par ailleurs, l'adaptation de la station d'épuration de Fay et l'évolution de celle-ci est à l'étude.

Commentaire motivés du commissaire enquêteur :

Parmi les anomalies recensées, l'importance des apports parasites montrent en effet la nécessité de remplacer les canalisations et ouvrages associés à l'origine de désordres dans le réseau séparatif.

Je prends acte de l'engagement de la CDC à optimiser le réseau afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Je prends note également que l'adaptation de la station d'épuration de Fay et l'évolution de celle-ci est à l'étude.

7- Commentaire général du commissaire enquêteur :

Je prends note des réponses argumentées et détaillées de M. le Président de la CDC à la totalité des observations figurant dans le registre d'enquête publique, aux deux questions complémentaires, ainsi qu'au courriel.

8. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS

Le rapport et conclusions motivées et avis séparés ont été adressés par courrier R.A.R à M. le Président de la CDC du Val de Bouzanne le 16 février 2018, puis par courriel.

Mon rapport de 67 pages, plus annexes jointes

Fait le 16 février 2018

Dominique COUILLAUD
Commissaire enquêteur

Mes conclusions suivent.



P66/67

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU - PDA – SDEP - NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - RAPPORT D'ENQUETE

ANNEXES

N° 1 : Journaux d'annonces légales

N° 2 : photos d'affichage

N° 3 : PV de synthèse des observations

N° 4 : courriel de M. GUILLAUME

N° 5 : Mémoire de la CDC en réponse au PV de synthèse

pro

Groupe Nouvelle République .com

Un service dédié à la publication de vos annonces

Tel : 02 47 60 62 70
Fax : 02 47 60 62 93
Mail : legales@nr-communication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

N°1

Cette annonce (Ref : NRCO346138, N° 70301166) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Indre

Département : 36

Date de parution : 30/11/2017

Fait à Tours, le 27 Novembre 2017

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE BOUZANNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par Arrêté en date du 21 Novembre 2017, le Président de la CDC du VAL de BOUZANNE a ordonné une enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, au Périmètre Délimité des Abords de la Collégiale Saint-Etienne et à la Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Cette enquête se déroulera à la Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE du 18 décembre 2017 au 18 janvier 2018 inclus où le dossier complet pourra être consulté aux jours et heures d'ouverture : les lundi, mardi, jeudi de 9h à 12h, les mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 15h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h. Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE (valdebouzanne.fr - enquêtes publiques - Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE).

Monsieur Dominique COUILLAUD a été désigné comme Commissaire-Enquêteur. Il recevra le public en Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE les :

- Jeudi 21 décembre 2017 de 9h à 12h,
- Mercredi 27 décembre 2017 de 14h à 17h,
- Samedi 6 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Vendredi 19 janvier 2018 de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - 1, Place Ciémenceau - 36 230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE.

Le public pourra également transmettre ses observations et propositions par courriel à l'adresse électronique suivante : plu.neuvenquete@orange.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE » et « A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ».

Un accès gratuit au dossier complet sur poste informatique est mis à la disposition de toute personne qui souhaite le consulter en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE aux heures et jours d'ouverture.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE et sur le site internet de la CDC à l'adresse indiquée ci-dessus.

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

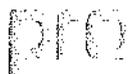
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



NR Communication - Sce des Annonces Officielles & Légales
26 rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1
SA au capital de 190 000€ - RC Tours B 414 679 423 - Siret 414 679 423 00205
N° TVA intra communautaire FR 89 414 679 423

NR Communication@



Groupe Nouvelle République COMM

Un service dédié à la publication de vos annonces

Tel : 02 47 50 62 70

Fax : 02 47 50 62 93

Mail : legales@nrcommunication.fr

ATTESTATION DE PARUTION

N° 1

Cette annonce (Ref : NRCO346140, N° 70301167) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Édition : L'Écho du Berry - Edition Boischaut Sud

(36 + arr. Guéret)

Département : 36

Date de parution : 21/12/2017

Fait à Tours, le 27 Novembre 2017

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE BOUZANNE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que par Arrêté en date du 21 Novembre 2017, le Président de la CDC du VAL de BOUZANNE a ordonné une enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE au Périmètre Délémité des Abords de la Collégiale Saint-Etienne et à la Déclaration d'Anticipation des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Cette enquête se déroulera à la Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 inclus ou le dossier complet pourra être consulté aux jours et heures d'ouverture : les lundis, mardi, jeudi de 9h à 12h, les mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 15h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h. Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE (valdebouzanne.fr - enquêtes publiques - Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE).

Monsieur Dominique COULLAUD a été désigné comme Commissaire-Enquêteur. Il recevra le public en Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE les :

- Jeudi 21 décembre 2017 de 9h à 12h,
- Mercredi 27 décembre 2017 de 14h à 17h,
- Samedi 6 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Vendredi 19 janvier 2018 de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - 1, Place Clemenceau - 36 230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE.

Le public pourra également transmettre ses observations et propositions par courriel à l'adresse électronique suivante : plu.neuvyenquete@orange.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE » et « A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ».

Un accès gratuit au dossier complet sur poste informatique est mis à la disposition de toute personne qui souhaite le consulter en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE aux heures et jours d'ouverture.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE et sur le site interne de la CDC à l'adresse indiquée ci-dessus.

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



NR COMMUNICATION

NR Communication - Sce des Annonces Officielles & Légales

26 rue Alfred de Musset - BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

SA au capital de 100 000€ - RC Tours B 414 679 423 - Siret 414 679 423 00205

N° TVA intra communautaire FR 89 414 679 423

N° 1



Châteauroux, le jeudi 23 novembre 2017

CDC du VAL de BOUZANNE

AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par Arrêté en date du 21 Novembre 2017, le Président de la CDC du VAL de BOUZANNE a ordonné une enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, au Périmètre Délimité des Abords de la Collégiale Saint-Etienne et à la Déclaration d'Antériorité des Réseaux d'Eaux Pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales

Cette enquête se déroulera à la Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 inclus où le dossier complet pourra être consulté aux jours et heures d'ouverture : les lundi, mardi, jeudi de 9 h à 12 h, les mercredi et vendredi de 9 h à 12 h et de 15 h à 17 h 30 et le samedi de 9 h à 12 h. Le dossier est également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du VAL de BOUZANNE (valdebouzanne.fr – enquêtes publiques – Plan Local d'Urbanisme de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE).

Monsieur Dominique COUILLAUD a été désigné comme Commissaire-Enquêteur.

Il recevra le public en Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE les :

- . Jeudi 21 décembre 2017 de 9 h à 12 h,
- . Mercredi 27 décembre 2017 de 14 h à 17 h,
- . Samedi 6 janvier 2018 de 9 h à 12 h,
- . Vendredi 19 janvier 2018 de 14 h à 17 h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE – 1, Place Clémenceau – 36 230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE.

Le public pourra également transmettre ses observations et propositions par courriel à l'adresse électronique suivante : plu.neuvyenquete@orange.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE » et « A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ».

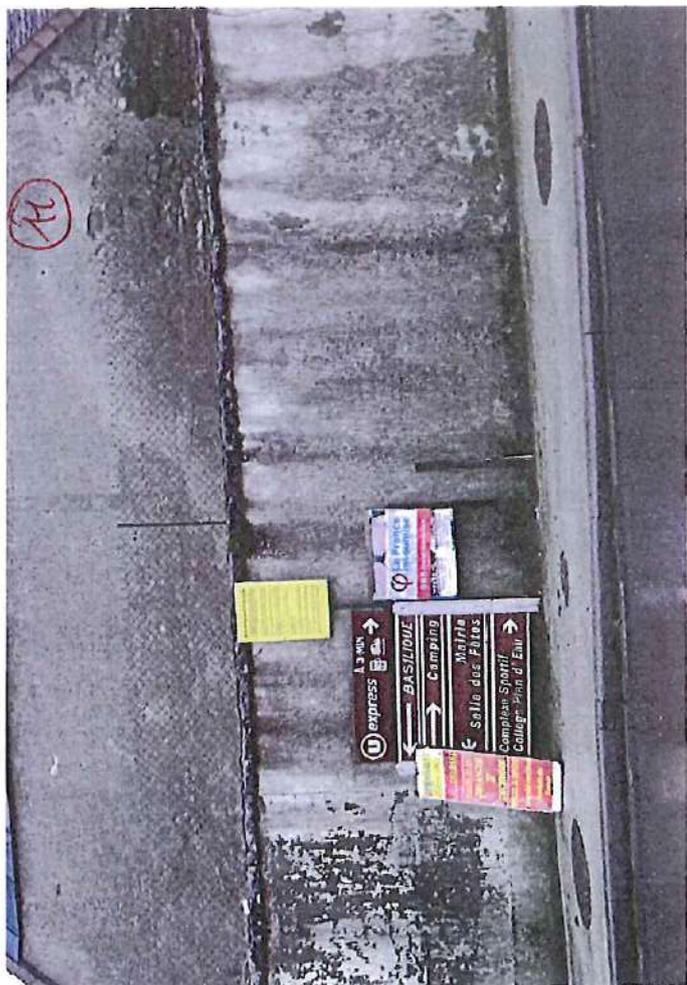
Un accès gratuit au dossier complet sur poste informatique est mis à la disposition de toute personne qui souhaite le consulter en mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE aux heures et jours d'ouverture.

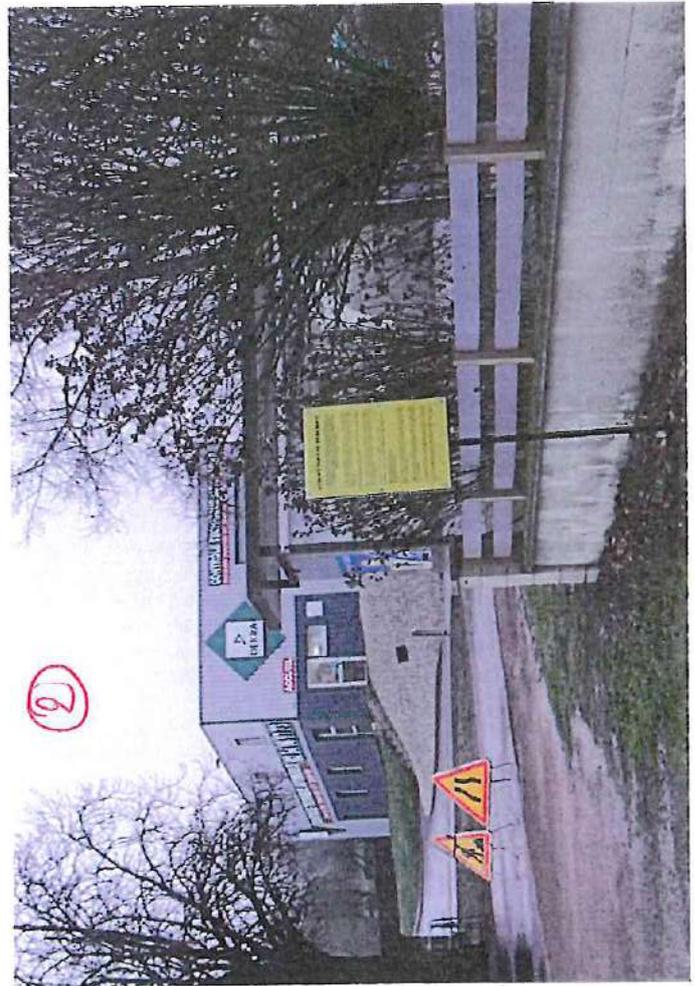
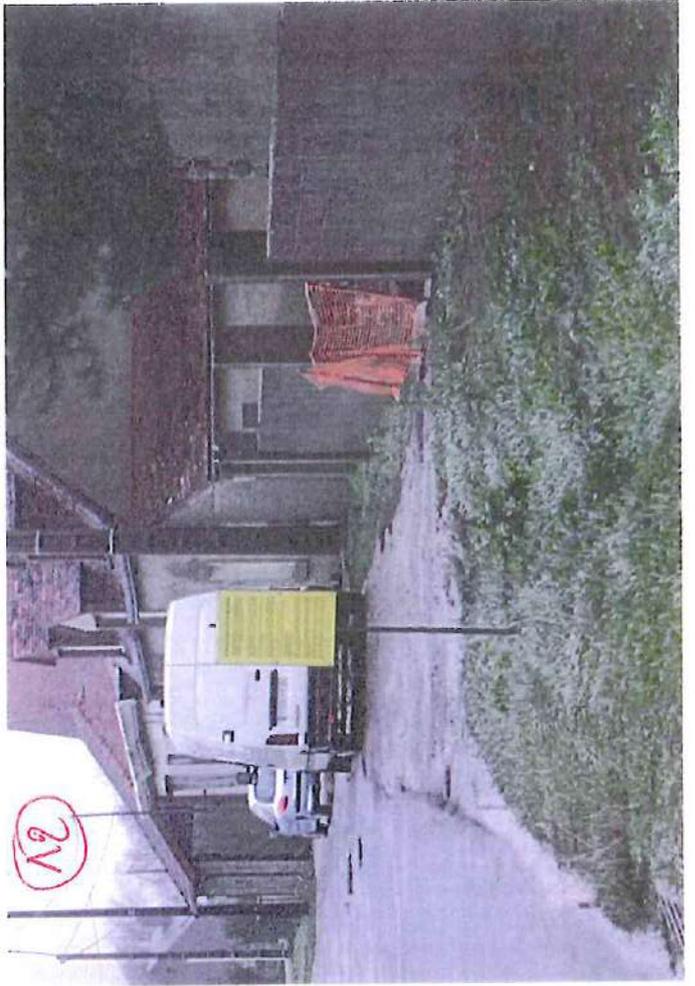
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE et sur le site internet de la CDC à l'adresse indiquée ci-dessus.

Bon pour parution le 1^{er} décembre 2017, édition N° 1081

Société d'Édition de Publications Agricoles de l'Indre
70 avenue Pierre de Coubertin – CS 50009 – 36005 CHATEAUROUX CEDEX
Tél. 02.54.07.66.66 – Fax. 02.54.22.60.64 – Mail : aurorepaysanne@wanadoo.fr
RC Châteauroux B 302 294 731 - Sarl au capital de 15.244,90 euros

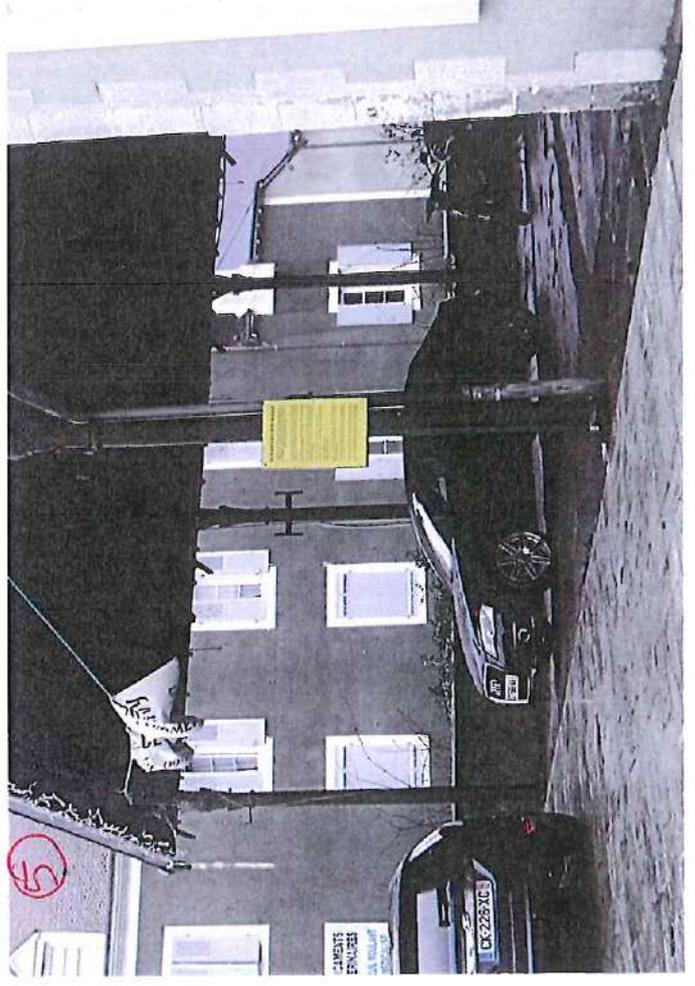
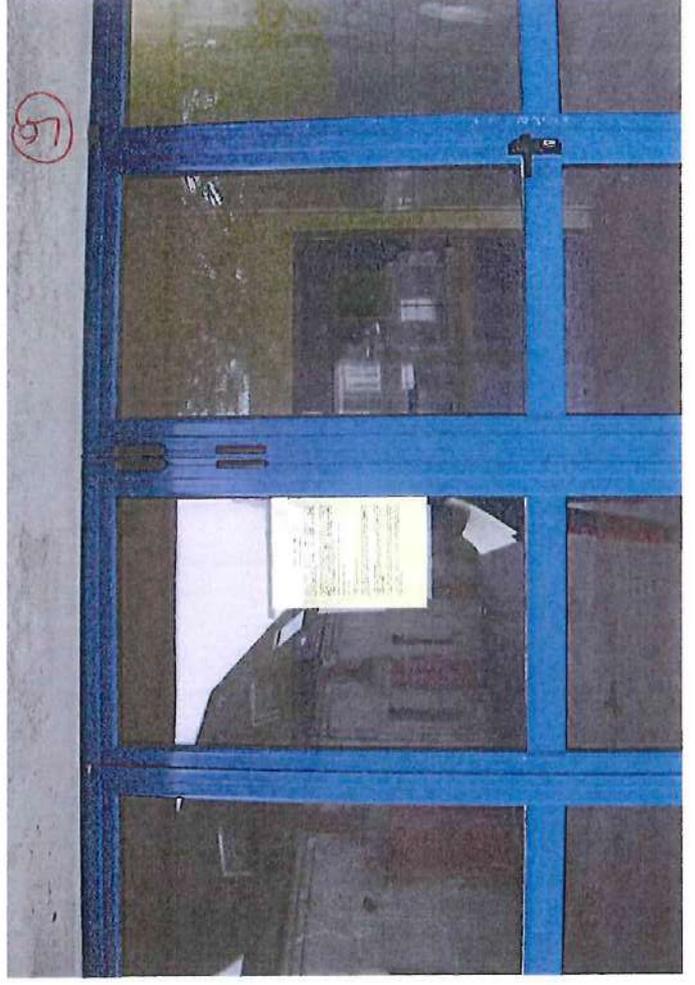
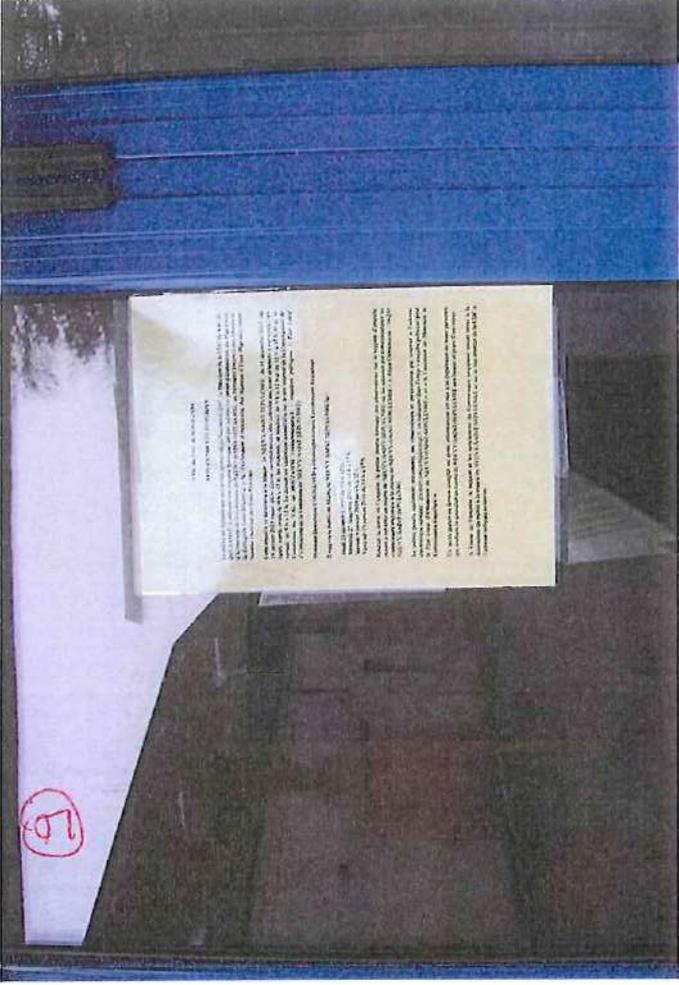
N°2



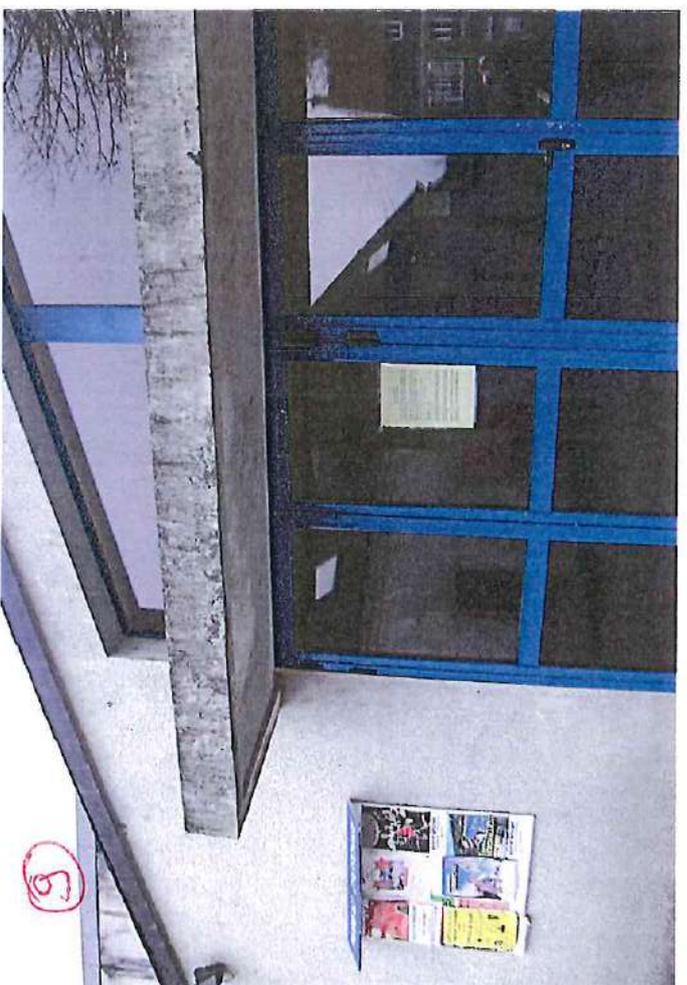
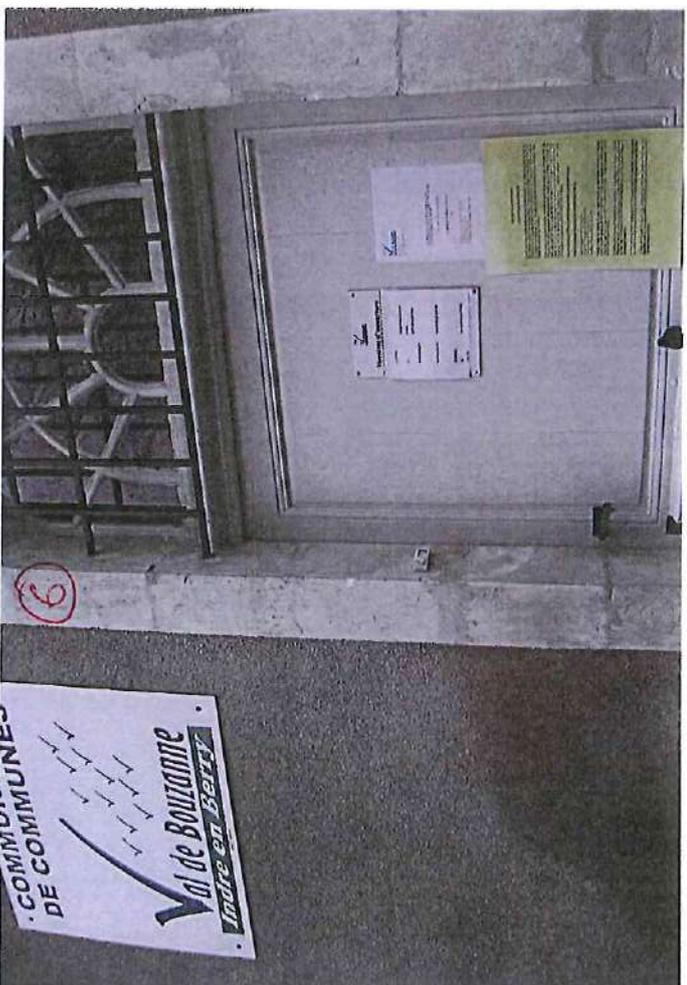
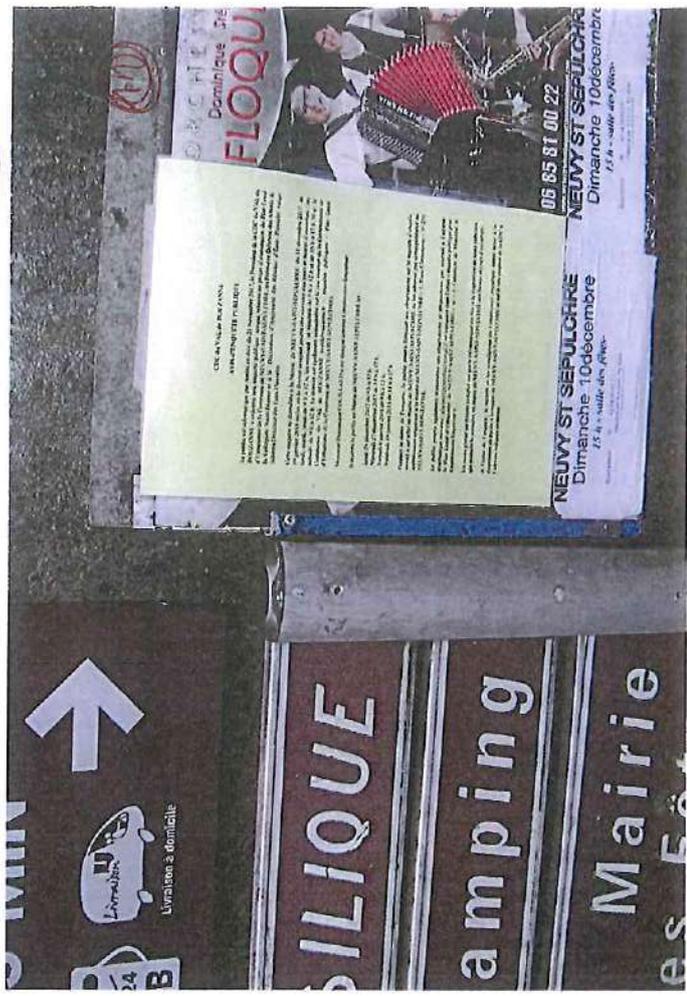


2-N

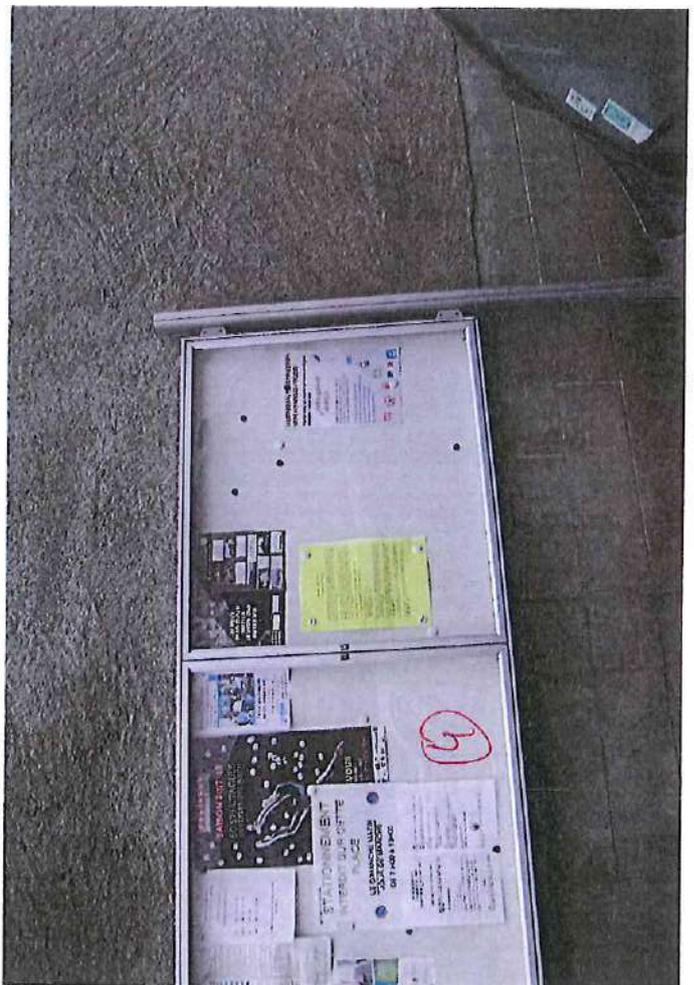
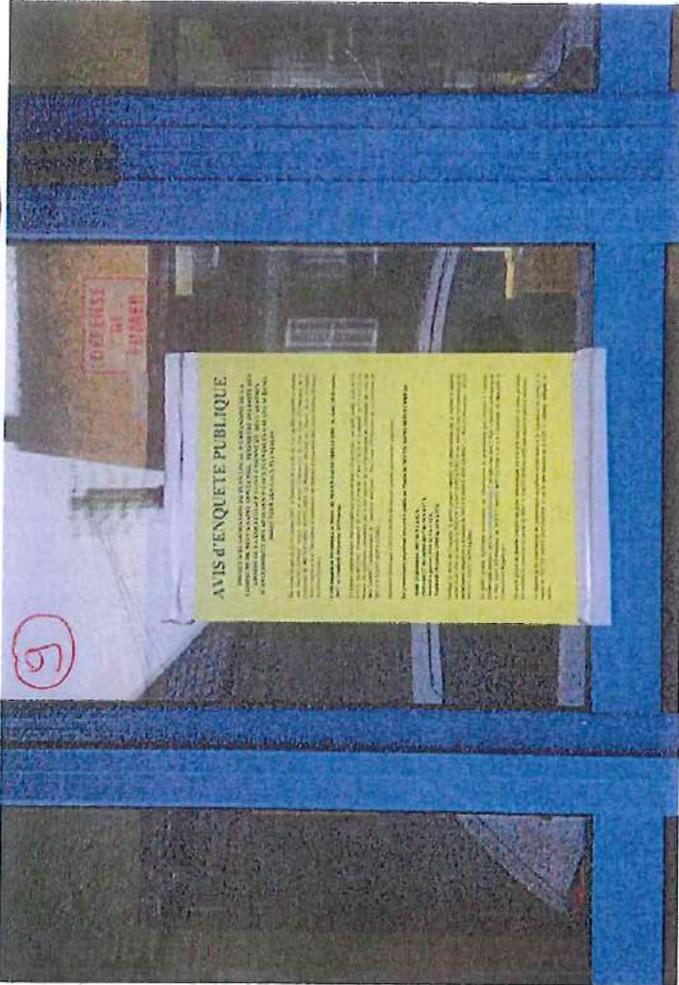
(no 2)



102



(A92)





16

16

16

8

N°3

Enquête publique unique sur le :

- **Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre**
 - **Périmètre Délimité des Abords de la basilique**
 - **Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales**
-
- **Vu l'Arrêté du Président de la Communauté de communes du VAL de BOUZANNE en date du 21 novembre 2017**
 - **L'ENQUÊTE PUBLIQUE s'étant déroulée du LUNDI 18 DECEMBRE 2017 au VENDREDI 19 JANVIER 2018**
 - **Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-9, L 153-19 et R 153-8**
 - **Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46**

Par la présente, je soussigné Dominique COULLAUD commissaire enquêteur remets au Président de la Communauté de communes du VAL de BOUZANNE le 24 janvier 2018, le :

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE
portant communication des observations écrites et orales
consignées en cours d'enquête
ainsi que les questions complémentaires du commissaire enquêteur

Pièces jointes :

- **Registre d'enquête publique**
- **Dossier d'enquête**

Déroulement

Au cours de cette enquête publique unique qui concernait le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre, le Périmètre Délimité des Abords de la basilique, et la Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant Schéma Directeur des Eaux Pluviales, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des 4 permanences prévues par l'arrêté.

Le public a pu prendre connaissance du dossier pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, ainsi que par le site internet de la Communauté de communes du VAL de BOUZANNE. Il a pu formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, et avait également la possibilité d'adresser ses observations et propositions par correspondance au

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE - ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PLU / PDA / SDEP

de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre (36210) – CDC du VAL de BOUZANNE

commissaire enquêteur à la mairie, et/ou encore de les transmettre par courriel à l'adresse électronique suivante : plu.neuvenquete@orange.fr

Le commissaire enquêteur a été à l'écoute des observations du public, a répondu aux questions, présenté les plans et le dossier quand il le fallait.

L'enquête publique s'est déroulée sans obstruction, dans un climat d'écoute et de mise à disposition du registre d'enquête, en invitant le public à y apposer toutes remarques qu'il jugeait nécessaires en relation avec cette enquête.

Climat de l'Enquête

Vingt cinq personnes sont venues pendant les permanences pour renseigner le registre et/ou commenter leurs observations, propositions et remarques. Deux personnes ont consigné des observations dans le registre en dehors des permanences. Une personne a adressé un courrier postal. Trois personnes ont accompagné leurs observations orales et écrites d'un courrier annexé au registre.

Aucun incident n'est à noter. Les observations ont été faites globalement de manière courtoise. La plupart des observations sont relatives à des demandes concernant le zonage d'une ou plusieurs parcelles.

Au cours de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu :

Nombre de personnes s'étant présentées pendant les permanences	25
Nombre de signataires	18
Nombre d'observations écrites ou annexées dans l'ordre sur les registres :	27

Dont :

Observations sur courriers annexés	4
Observations orales retranscrites	9
Emanant de particuliers	26
Emanant d'associations, de collectifs, de collectivités	2
Emanant d'habitants de la commune	20
Emanant de personnes n'habitant pas la commune	7

Les observations ont principalement porté sur :

Demandes concernant le zonage	15
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	4
Servitude ou assimilé	2
Schéma Directeur des eaux pluviales	4
Observations liées au Périmètre Délimité des Abords	2
Autres observations	2

Synthèse des avis exprimés :

Une seule personne remet en cause dans son ensemble le projet de PLU et de SDEP.

Synthèse des observations :

1. Observations concernant le zonage dans le projet de PLU

Observations de M. Jean-Marie ALLEGRE approuvant le zonage le concernant.

M. Jérémy DENORMANDIE constate que les parcelles 151 et 149 sont classées dans le secteur Ub et sont constructibles.

M. Roger DAUBORD qui a assisté à toutes les réunions sur le PLU, est informé des projets de zonage le concernant et le vérifie sur les cartes mises à sa disposition.

Observations de M. Bernard DAUBORD qui constate que la parcelle A163 est constructible pour un peu plus de la moitié de sa superficie.

Observations de M. Michel LANGLOIS concernant la parcelle 589 située dans le projet de PLU en zone agricole et non constructible. Titulaire d'un certificat d'urbanisme daté de mars 2017, il souhaite s'assurer que le terrain concerné reste constructible jusqu'à l'échéance du CU (soit pendant 18 mois).

Observations de Mme AUGUET et M. PERUSSAULT qui avaient demandé que la parcelle 58 soit classée à l'identique de la parcelle 59 ; constatant que ce n'est pas le cas, ils souhaitent connaître la différence entre un classement en zone A et un classement en zone Ai.

Mme Monique BORDET souhaite vérifier le zonage des parcelles 234 (secteur Ua) et 154 (secteur A et Ai), ainsi que la constructibilité des parcelles 388, 192 et 146. Mme BORDET conteste que la parcelle 154 soit située en zone inondable et non constructible.

Observations de M. Jean-François MOSSERON qui regrette que de nombreux terrains dont la commune est propriétaire, aient perdu leur constructibilité dans le projet de PLU. Il craint en conséquence une perte de valeur financière au détriment de la collectivité et demande le retour de cette réserve foncière en zone constructible.

Observations de Mme Geneviève SOULAS qui conteste que les parcelles B723, B693 et une partie de B694 soient classées en zone naturelle, et demande qu'elles soient reclassées en zone agricole.

Observations de Mme Jacqueline LARDEAU et M. Franck LARDEAU qui demandent que la parcelle 198 à la Chaume Néraud soit classée en zone agricole.

Observations de Mme Bernadette BREGEON qui se déclare satisfaite de la modification effectuée concernant les parcelles 61 et 68 en réponse à son courrier du 4/07/2016.

Observations de M. Jean-Claude GUERIN qui souhaite conserver la possibilité d'édifier un hangar sur la parcelle 75, et éventuellement construire un pavillon sur la parcelle 76.

Observations de M. Jean-Marie GUILBAUD qui souhaitait être renseigné sur le classement des parcelles AP81, 83, 80 et 85, et prend acte de leur classement en zone Ai.

Observations de M. Pascal MOULIN concernant la parcelle AR 40 qui souhaiterait soit l'autorisation de construire une habitation neuve à la place de l'actuelle petite maison ancienne existante, soit l'autorisation de rénover cette maison ancienne avec une possibilité d'extension. En outre, M. MOULIN sollicite que la parcelle AR 157 soit constructible.

Observations de M. Guy GAUTRON qui demande que les parcelles AB 178 et AB 180 soient classées

en vue de la création d'un lagunage et d'une station d'épuration est toujours active.

5. Demandes liées au Périmètre Délimité des Abords de la basilique

Observations de M. Pierre Célestin WAMBO qui préconise des emplacements de parking pour les cars transportant des personnes venant assister aux offices religieux à la basilique, et des aménagements et couloirs accessibles à des personnes à mobilité réduite. Il sollicite notamment un passage pour fauteuils roulants dans la rue de l'Abbé Bédu jusqu'à l'église, et préconise également une zone de circulation routière limitée à 30 km/h de la Poste jusqu'à l'entrée du stade.

Mme Sylvie SIDROT, en appui aux observations de M. WAMBO, conteste la suppression des stationnements de la place Emile Sirat pour les cars transportant des personnes handicapées qui se rendent aux offices religieux de la basilique. Elle conteste en outre le sens unique devant la mairie, ainsi que le rétrécissement de l'angle de la place du cardinal Eudes, et trouverait plus judicieux de remettre en état les bâtiments, le mur et la cour du presbytère.

6. Autres observations

M. Jean-Claude LORY et Thomas LORY demandent de conserver la maîtrise de l'arrachage des haies sans avoir à en demander l'autorisation.

Observations de M. Bernard LOULERGUE qui proteste contre « le classement dans la propriété de la commune de (leurs) fossés agricoles » sur les parcelles AR 29 et AR 102. Il proteste également contre le projet de PLU qui « ignore qu'(il) exploite une carrière d'argile aux Touches et à la Couture autorisée par arrêté préfectoral... ». M. LOULERGUE a complété ses observations écrites par la remise d'un mémoire de 7 pages + 16 pages d'annexes par lequel il :

- conteste le rapport de présentation du PLU (p.21) qui cite la fermeture de l'exploitation de la carrière d'argile
- regrette que son entreprise n'ait pas été consultée sur ses éventuels projets et besoins
- précise que la carrière est classée ICPE (et non la briqueterie) et regrette une présentation tendancieuse avec la BASIAS
- rappelle qu'il est agriculteur et qu'il n'a jamais rencontré personne à la mairie ni n'a jamais été convoqué, sollicité ou informé
- observe que la maison d'habitation aux Loges Bernard AR 44 n'est pas répertoriée
- conteste le classement en rétention foncière de la parcelle AR 102
- craint d'être expulsé de la maison d'habitation se trouvant en zone Ui
- demande quel est le classement des parcelles AP 657, 658 et 122
- conteste le classement des parcelles AP 63 et 64 en zone agricole, et demande la rétrocession des parcelles 61 et 62.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Suite aux avis des PPA, force est de constater la qualité globale des réponses de la CDC dans sa note de synthèse des modifications à apporter au projet de PLU après enquête publique. Cependant, quelques réponses nécessitent d'être complétées :

- Il a été demandé par la DDT de vérifier que le PLU permette au syndicat de rivière de la Bouzanne de trouver des solutions d'aménagement au problème lié au barrage du plan d'eau sur la rivière de la Bouzanne qui fait obstacle à la continuité écologique. Pourriez-vous compléter et préciser votre réponse ?

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE - ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PLU / PDA / SDEP
de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre (36210) – CDC du VAL de BOUZANNE

- Du fait de la survenue de problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations (cf. les bilans du SATESE p. 14 SGS Larbre ing.), il a été demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité les stations. En réponse, la CDC renvoie à l'étude citée d'octobre 2013. Pourriez-vous préciser l'engagement de mise en conformité par la collectivité ?

Aucune réunion publique n'a été tenue pendant la période de l'enquête.

Je vous invite à m'adresser dans les quinze jours règlementaires vos réponses et observations éventuelles, aux :

- Observations, questions, propositions du public figurant sur le document de synthèse remis ce jour,
- Ainsi qu'aux observations et questions relevées en clair sur le registre d'enquête publique et sur les courriers annexés également remis ce jour et joints aux présentes,
- Aux questions complémentaires du commissaire enquêteur

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en Mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, le 24 janvier 2018 à 15 h.

Pour la CDC du Val de Bouzanne



G. SARTRE

Le Commissaire enquêteur



Dominique COUILLAUD

N°4

PLU Neuvy

Gérard Guillaume <Gerard.Guillaume@univ-orleans.fr>

mercredi 17 janvier 2018 à 11:27 réception

À : cdsbouzanne@orange.fr , Mairie MAIRIE DE NEUVYSTSEPULCHRE



2018.PLU Neuvy.pdf
130 Ko

Ci-joint la contribution des "Amis de la Basilique de Neuvy" à l'enquête publique sur le PLU de la commune.

Au delà de notre position forte sur la circulation des poids lourds (commune à celle de l'ANAC), cette intervention est renforcée par les projets actuels de contournement routier de La Châtre qui omettent d'évoquer la situation des abords de la Basilique.

Après avoir été rassurés par le projet de revitalisation et embellissement du centre bourg, qui traitait cette question (au niveau local puisque seul le département a compétence pour aménager les routes à sa charge) nous sommes de nouveau inquiets.

Cordialement,

Gérard GUILLAUME



Objet : enquête publique sur le PLU de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre

Les débats rapportés par la presse, à propos du contournement routier de la ville de La Châtre, peuvent faire croire qu'une situation similaire n'existe pas à Neuvy-Saint-Sépulchre,

Or, face au passage de nombreux poids lourds aux abords immédiats de la Basilique (édifice des 11^{ème} et 12^{ème} siècles, classé – le seul du département - au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Compostelle), une déviation ou au moins une solution aux problèmes de nuisance et de protection du patrimoine devrait être envisagée de toute urgence.

Pendant les périodes de fort trafic, visites, concerts, processions y sont soit limités, soit perturbés, sans évoquer les questions de sécurité (à plusieurs reprises, « l'emballement » d'attelages routiers aurait pu conduire à une catastrophe et aucun commentaire extérieur de la rotonde classée ne peut être envisagé en raison du bruit et du danger encouru).

Dans ce cadre, nous soutenons, bien évidemment, le projet de la commune pour la revitalisation et la mise en valeur du centre du bourg. De même, nous appuyons la possibilité de transformer la place derrière la mairie en espace ouvert vers la rivière au lieu de servir de lieu de stationnement gratuit pour les camions en transit. Enfin, nous nous réjouissons que la prise en compte des paysages dans le PLU contribue au maintien du caractère bocager du territoire (ce qui devrait ralentir voire interdire la prolifération des éoliennes, atteinte grave à ces paysages, au même titre que certains arrachages de haies dans des opérations agricoles menées parfois sans autorisations).

Traiter le problème du contournement de La Châtre en ignorant la question du centre de Neuvy et des abords immédiats de la basilique nous interpelle.

Or c'est, nous semble-t-il, en liant (et non en les opposant) les deux projets que les fonds attendus de l'Etat, de la Région et de l'Europe pourront être obtenus.

Tous les responsables d'associations culturelles, socio-économiques et sportives, ainsi que les représentants des commerçants, appuyés par les habitants directement concernés, approuvent les positions des "Amis de la Basilique" et attestent que cette association n'est pas la seule à exiger que la situation alarmante de Neuvy soit prise en compte dans les études en cours.

Ils ont demandé, sans résultat à ce jour, que ce point soit inscrit dans la réflexion des élus du département et dans la réflexion commandée à l'ingénieur recruté par ceux-ci pour réaliser une étude sur les dossiers de La Châtre et Villedieu.

Le refus d'une déviation exprimé par les commerçants neuviciens il y a 30 ans (comme une partie de ceux de La Châtre aujourd'hui) n'est pas une raison pour ne plus parler des nuisances actuelles.

Sans une prise en considération de cette question (qui passe par le maintien de réserves foncières pour le passage d'une éventuelle déviation, quand bien même sa réalisation ne sera pas immédiate), l'avenir de la Basilique et même son classement risquent d'être compromis.

Neuvy Saint Sépulchre, le 16 janvier 2018

Gérard GUILLAUME

Président des Amis de la Basilique de Neuvy-Saint-Sépulchre

N°5

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU / PDA / SDEP

De la COMMUNE de NEUVY SAINT SEPULCHRE 36230

CDC du VAL de BOUZANNE

Observations sur le procès-verbal de synthèse de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Demande	Avis de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur
Sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE		
<u>Observations de M. Jean-Marie ALLEGRE</u> approuvant le zonage le concernant.		
<u>M. Jérémy DENORMANDIE</u> . .constate que les parcelles 151 et 149 sont classées dans le secteur Ub et sont constructibles. .concernant la parcelle 149 en secteur Ub pour laquelle il a été verbalement informé de l'existence d'un "busage" enterré au ras de la parcelle, et demande si un chemin d'accès ou une plantation peuvent être réalisés au-dessus de cette canalisation.	Ces questions ne relèvent pas du PLU mais la commune répond : Plantations interdites. Piste d'accès réservée aux véhicules légers d'un tonnage inférieur à 3,5 Tonnes tolérée.	
<u>M. Roger DAUBORD</u> qui a assisté à toutes les réunions sur le PLU : . est informé des projets de zonage le concernant et le vérifie sur les cartes mises à sa disposition. . souhaite être informé du type de canalisations (formes et périmètre) préconisées dans le secteur des Guizettes.	La Commune confirme à Monsieur Roger DAUBORD que le type de canalisation à utiliser dans le secteur des Guizettes est celui décrit dans le courrier électronique de l'ADEV Environnement du 19 juillet 2017	

GG

	Ub dans le prolongement de la zone Ua.	
<p><u>Observations de M. Jean-Marie GUILBAUD</u> qui souhaitait être renseigné sur le classement des parcelles AP81, 83, 80 et 85, et prend acte de leur classement en zone Ai.</p>		
<p><u>Observations de M. Pascal MOULIN</u> concernant la parcelle AR 40 qui souhaiterait soit l'autorisation de construire une habitation neuve à la place de l'actuelle petite maison ancienne existante, soit l'autorisation de rénover cette maison ancienne avec une possibilité d'extension. En outre, M. MOULIN sollicite que la parcelle AR 157 soit constructible.</p>	<p>La construction d'une maison neuve à la place de l'actuelle petite maison existante sur la parcelle AR 40 ou la rénovation de celle-ci avec extension dans le respect du règlement de la zone A (article 4A page 32) sont possibles. La modification du classement de la parcelle AR 157 est impossible sans une modification plus importante, difficile à justifier.</p>	
<p><u>Questions de Mme AUGUET et M. PERUSSAULT</u> qui souhaitent savoir si la réserve sur la parcelle 96 en vue de la création d'un lagunage et d'une station d'épuration est toujours active.</p>	<p>La Commune informe que la réserve sur la parcelle AR 96 est supprimée comme le montre le zonage.</p>	
<p><u>Observations de M. Guy GAUTRON</u> qui demande que les parcelles AB 178 et AB 180 soient classées en zone N avec la mention au règlement du PLU autorisant la construction d'installations de production d'énergie à partir du solaire</p>	<p>La Commune renonce à la modification car les panneaux photovoltaïque consomment des terres naturelles et tel projet nécessiterait la création d'un nouveau secteur. Ce point sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>	

photovoltaïque.		
<p><u>Mme Pascale BRE</u> n'a pas demandé de changement de destination pour une grange lui appartenant lorsque la mairie lui en a donné l'opportunité. Elle en convient et reste indécise.</p>	<p>La Commune donne un avis favorable au changement de destination de la grange cadastrée B 621 sous réserve que l'intéressée constitue le dossier composé d'une lettre de demande, d'un extrait de cadastre situant le bâtiment et de photos de celui-ci.</p>	
<p><u>Mme Annie DUCHEMIN</u> constate que sa demande en réponse au courrier de la mairie du 24/5/2016 et à la réunion publique du 13/6/2016, a été prise en compte et finalisée dans le projet de PLU concernant le changement de destination d'une grange et ses annexes.</p>		
<p><u>M. Jean-Claude LORY</u>, en tant que secrétaire-trésorier de la CUMA, sollicite un changement de destination de la grange agricole située 10, rue des Violettes, en maison d'habitation.</p> <p><u>Mme Jacqueline TOUCHES</u> soutient la demande formulée par M. LORY concernant la grange agricole située 10, rue des Violettes, et sollicite son inscription à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et figurant au PLU.</p>	<p>La Commune donne un avis favorable au changement de destination de la grange cadastrée AK 75 sous réserve que l'intéressée constitue le dossier composé d'une lettre de demande, d'un extrait de cadastre situant le bâtiment et de photos de celui-ci</p>	

<p>riverains concernés leurs obligations d'entretenir leurs fossés. En conclusion, il recommande un curage des fossés des parcelles 26 et 29 (notamment le long de la parcelle 96), ainsi que de creuser de nouveau des fossés ayant déjà été fonctionnels par le passé sur ces mêmes parcelles 26 et 29 (le long des parcelles 27, 28 et 30).</p> <p><u>Courrier de Mme MALLET</u> qui demande que les fossés des parcelles 26 et 29 soient nettoyés pour améliorer l'écoulement de l'eau, la quantité d'eau ayant augmenté depuis l'agrandissement de la zone d'activités de Fay.</p>	<p>Même réponse que celle effectuée à Monsieur Jean-Marc CHAUMETTE. La commune précise par ailleurs que, sous réserve de confirmation de Monsieur MENARD, géomètre (interrogé sur le sujet) qui a réalisé le levé topographique pour l'établissement du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et a assuré la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement des Zones d'Activités I – 2 et II – 1 et 2, la commune indique que l'évacuation des eaux pluviales de ces zones se fait dans le fossé en direction de la RD 927. Elle précise que le grand bâtiment occupé par RAULT LOGISTIQUE (ancienne briqueterie ANDREOLI – TUILERIES du CENTRE) n'était pas inclus dans les plans d'aménagement des zones d'activités puisqu'il était préexistant.</p>	
<p><u>Observations de M. Bernard LOULERGUE</u> qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conteste la déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales pour les fossés appartenant aux propriétaires riverains au motif que cela donnerait la propriété des fossés à la commune, 	<p>La déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales est sans incidence sur la propriété des fossés qui restent la propriété des riverains.</p> <p>La commune n'est donc en aucune manière propriétaire des fossés lorsqu'elle n'est pas propriétaire de terrains attenants mais elle se doit d'alerter dans une logique générale et communale d'écoulement des eaux sur son territoire communal passant sur des propriétés privées</p>	

<p>- demande si un projet de canalisation est prévu qui traverserait la parcelle 29 lui appartenant.</p>	<p>géomètre qui est sollicité, la commune n'a pas connaissance d'une proposition de canalisation rectiligne qui partirait de la ZA de Fay pour rejoindre le village des Loges Bernard en traversant la parcelle AR 29. Les ouvrages préconisés dans le Schéma Directeur dans ce secteur sont des redents. Sur ce point, dès lors qu'une telle opération (redent ou bassin de décantation) serait programmée, une étude technique précise devrait être réalisée permettant de déterminer les cotes précises et les ouvrages prévus à mettre en œuvre : la déclaration d'antériorité permet de donner une ligne de conduite et une orientation d'aménagement à moyen et long termes.</p>	
<p>Autres observations :</p>		
<p><u>M. Jean-Claude LORY et Thomas LORY</u> demandent de conserver la maîtrise de l'arrachage des haies sans avoir à en demander l'autorisation.</p>	<p>Cette problématique a été longuement abordée avec les services de l'Etat. La solution intermédiaire trouvée (page 5 du règlement) ne peut être remise en cause dans le PLU. Cette question sera à voir dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de LA CHATRE en BERRY et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.</p>	
<p><u>Observations de M. Bernard LOULERGUE</u> qui proteste contre « le classement dans la propriété de la commune de (leurs) fossés agricoles » sur les parcelles AR 29 et AR 102. Il proteste également contre le projet de PLU qui « ignore qu'il exploite une carrière d'argile aux Touches et à la Couture autorisée par arrêté préfectoral... ». M. LOULERGUE a complété ses observations écrites par la</p>	<p>. La Déclaration d'Antériorité des réseaux d'eaux pluviales portant déclaration d'utilité publique du Schéma Directeur des Eaux Pluviales n'a aucune conséquence sur la propriété des fossés qui restent privés. . Concernant la carrière d'argile des Touches et de la Couture, le rapport de présentation sera corrigé et mentionnera deux carrières d'argile (Fay et les Touches/la Couture). Le détail des observations de Monsieur LOULERGUE sera examiné</p>	

<p>- observe que la maison d'habitation aux Loges Bernard AR 44 n'est pas répertoriée</p> <p>- conteste le classement en rétention foncière de la parcelle AR 102</p> <p>- craint d'être expulsé de la maison d'habitation se trouvant en zone Ui.</p> <p>- demande quel est le classement des parcelles AP</p>	<p>l'expression « la plupart des exploitations ».</p> <p>. 1 – 01 -04 annexe RP logements vacants. Ce document permet d'analyser la disponibilité des logements vacants. En effet, tous ne sont pas immédiatement disponibles ou adaptés à l'accueil de population nouvelle. La rétention foncière correspond aux terrains à bâtir ou aux bâtiments à réhabiliter non disponibles ou non utilisables. Les parcelles AR 44 et AR 45 (maison et son jardin) seront ajoutées à la liste des logements vacants et terrains mais exclus des logements et terrains disponibles. Ils constituent donc une rétention foncière.</p> <p>1 – 01 -05 Annexe RP parcelles enveloppe urbaine. Il s'agit de rétention foncière en matière de terrain à bâtir. Une partie de la parcelle AR 102 est classée en zone U mais elle n'est pas disponible à la vente pour construire en raison de son affectation agricole (Monsieur LOULERGUE Bernard exploite cette parcelle).</p> <p>1-04-01 – Règlement NEUVY version arrêté. Le règlement ne sera pas changé mais les parcelles cadastrées AP 32, 33 et 34 seront classées en « A » de façon à permettre la cession de l'entreprise sans le logement familial et ses annexes et de permettre à la famille LOULERGUE de continuer à y habiter.</p> <p>1-05-5 B Zonage 2500 modifié – modifié v4 finalisé.</p>	
---	--	--

<p>continuité écologique. Pourriez-vous compléter et préciser votre réponse ?</p> <p>- Du fait de la survenue de problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations (cf. les bilans du SATESE p. 14 SGS Larbre ing.), il a été demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité les stations. En réponse, la CDC renvoie à l'étude citée d'octobre 2013. Pourriez-vous préciser l'engagement de mise en conformité par la collectivité ?</p>	<p>problématique du plan d'eau sera prise en compte à ce moment là. Elle sera ajoutée dans le rapport de présentation et dans le PADD.</p> <p>Sur la base du tableau de synthèse de l'étude diagnostic du système d'épuration de la commune et en prenant en compte le programme de réfection ou aménagement des voies et espaces publics, le service assainissement de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, réalisera le remplacement progressif des canalisations laissant entrées les eaux de pluie dans le réseau séparatif d'assainissement provoquant ainsi la surcharge hydraulique du lagunage aéré en période de fortes pluies. Par ailleurs, l'adaptation de station d'épuration de Fay à l'évolution de celle-ci est à l'étude.</p>	
<p>Demandes liées au Périmètre délimité des Abords de la Basilique</p>		
<p><u>Observations de M. Pierre Célestin WAMBO</u> qui préconise des emplacements de parking pour les cars transportant des personnes venant assister aux offices religieux à la basilique, et des aménagements et couloirs accessibles à des personnes à mobilité réduite. Il sollicite notamment un passage pour fauteuils roulants dans la rue de l'Abbé Bédu jusqu'à l'église, et préconise également une zone de circulation routière limitée à 30 km/h de la Poste jusqu'à l'entrée du stade.</p>	<p>La commune prend note de ces observations et précise que ces questions seront abordées lors de la mise en œuvre du projet d'aménagement du bourg. L'étude réalisée par l'atelier SEMPERVIRENS ne constitue qu'une ébauche. Un projet devra être établi par un maître d'œuvre pour chaque tranche de travaux. C'est à ce stade que les problématiques de stationnement des cars et d'accès aux personnes à mobilité réduite devront être abordées. La commission invite Monsieur WAMBO et Madame SIDROT à se manifester de nouveau à ce moment là.</p> <p>La question de la limitation de</p>	

	PLU, il n'a manifesté aucune intention en ce sens.	
Observations consignées dans le mémoire de Monsieur LOULERGUE non traitées par ailleurs		
1 01 01 Rapport de présentation : Page 36 Page 84	Le nom du secteur économique désigné « la Grand' Croix » sera corrigé : il sera dénommé « de Saint-Louis ».	
	Les schémas figurant à cette page constituaient des cas d'étude. Le choix s'est porté sur l'extension de la zone de Fay contiguë à celle existante.	
1 01 02 Rapport de présentation : P 30 et 35	Ces cartes sont issues du géoportail de l'urbanisme, du SIG-RESEAU. Les couleurs sont codifiées. Ces cartes ne comportent pas d'incidences réglementaires, il s'agit de carte d'analyse	
P 56 carte des zones humides potentielles	Ces données sont issues de l'Agence de l'Eau. Il ne s'agit que de zones humides potentielles.	
I- 04 -01 Règlement NEUVY version arrêt : P7	Le recul le long des Routes Départementales n'est pas de la compétence de la Commune mais du Département	
3-07 Incidence du PADD : P 13	La Commune précise que le terme « urbanisation » ne prend pas en compte que le logement mais toutes formes de construction et aménagement dans les secteurs des activités, du logement et des équipements.	
Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial P 14 P 36	La remarque est prise en compte La station se rejette dans un fond de talweg naturel ou réalisé par l'homme mais il n'est pas obligatoire d'avoir un fossé pour écouler des	

	<p>qui par nature relève les fils d'eaux et ne permet plus un écoulement efficace.</p> <p>Dès lors, lorsque l'opération sera programmée (redent ou bassin de décantation), une étude technique précise devra donc être réalisée permettant de déterminer les cotes précises et les ouvrages précis à mettre en œuvre : la déclaration d'antériorité permet de donner une ligne de conduite et une orientation d'aménagement à moyen et long terme.</p>	
P 76	<p>Le bassin Caillauderie 1 n'apparaît pas car les caractéristiques du réseau EP ne sont pas définies ou présentes sur site pour être modélisées, ce n'est donc pas une erreur mais il figure dans le tableau P 74.</p>	

A NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, le 2 février 2018

Guy GAUTRON,

PRESIDENT.



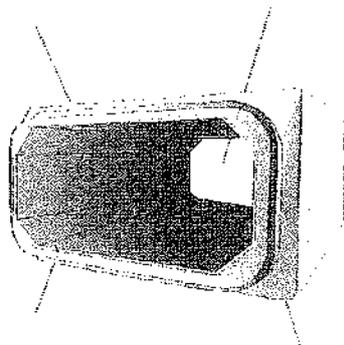

mairie neuvy saint sepulchre

De: Adev Environnement [contact@adev-environnement.com]
Envoyé: mercredi 19 juillet 2017 14:42
À: MÈNURÈT Lucette
Cc: 'mairie neuvy saint sepulchre'; BEAUFRÈRE Marie-Annick; 'philippe.routet56'; 'chaumette catherine'; 'Nadege'
Objet: Re: Zone Uai du PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE - demande de précision sur les ouvrages préconisés

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

Toutes les traversées seront préférentiellement travaillées avec des canalisations rectangulaires en béton permettant un libre écoulement des eaux à adapter à la taille du fossé.



Cordialement

S.ILOVIC

Le 19/07/2017 à 09:53, MÈNURÈT Lucette a écrit :

Monsieur ILOVIC et Madame JACQUET-MARTIN,

En matière d'eaux pluviales, le règlement du PLU dans la zone Uai prévoit les ouvrages interdits mais nous ne connaissons pas les ouvrages autorisés que la commune pourrait proposer aux riverains qui déposent une demande d'autorisation de busage d'une entrée.

Pourriez-vous nous communiquer des exemples d'ouvrages permettant le franchissement des fossés respectueux des prescriptions du PLU ?

En vous en remerciant vivement d'avance,

Cordialement,

La secrétaire,
L MÈNURÈT

Madame Lucette MÈNURÈT

Secrétaire Générale

Annex 2.4

A Neuvy-Saint-Sepulchre, le 8 Juin 2017

MAIRIE

de

NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

(INDRE)

Code Postal : 36 230
Téléphone : 02 54 30 80 27
Télécopie : 02 54 30 88 94
Mail :
mairie.neuvsaintsepulchre@wanadoo.fr

COPIE

Monsieur le Préfet
Préfecture de l'Indre
Place de la Victoire et des Alliés
BP 583
36 019 CHATEAUROUX CEDEX

S/c de :

Madame Pascale SILBERMAN
Sous-Préfète de LA CHATRE
1, avenue Aristide Briand
36 400 LA CHATRE

Objet : Urbanisme
Portée juridique des CUB valides après la publication du PLU

Monsieur le Préfet,

La CDC du VAL de BOUZANNE a décidé de poursuivre la procédure de PLU en cours. Ainsi, le PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE devrait devenir exécutoire début 2018.

A cette date, des certificats d'urbanisme opérationnels (Cub) seront encore valides pour quelques mois sur des parcelles classées en zone agricole dans le PLU.

Dans le but de renseigner les titulaires sur leurs droits, je vous serais très reconnaissant de bien vouloir me confirmer la portée juridique de ces CUB à savoir le droit acquis à la délivrance du permis de construire pour l'opération décrite dans la demande de CUB.

En vous en remerciant vivement d'avance et restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués et les meilleurs.

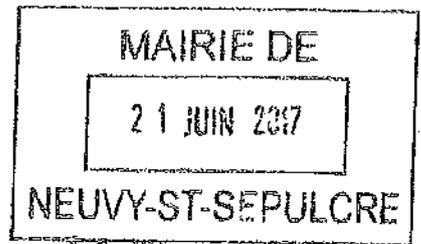
Guy GAUTRON,
Maire.



06



PREFET DE L'INDRE



Châteauroux, le 16 JUIN 2017

Le Préfet

00041778

à

Monsieur le Maire de Neuvy Saint Sépulchre
(pour info de Madame la Sous-Préfète de La Châtre)

OBJET : Portée juridique des certificats d'urbanisme

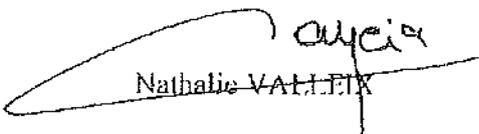
Par courrier en date du 8 juin 2017, vous avez appelé mon attention sur la portée juridique des certificats d'urbanisme valides après la publication du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous informe que lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime de taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriétés tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, un certificat d'urbanisme protège son titulaire contre les changements de règles cristallisant le droit pendant dix huit mois. De ce fait, le demandeur d'un permis de construire ne peut se voir opposer un changement de réglementation s'il dépose une demande d'autorisation ou une déclaration préalable dans ce délai.

Le Bureau des Collectivités Locales et du Contrôle reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Secrétaire Général


Nathalie VALLET

Copie à : Monsieur le Directeur départemental
des Territoires

A Neuvy-Saint-Sépulchre, le 15 Novembre 2017

MAIRIE
de
NEUVY-SAINT-
SEPULCHRE

COPIE

(INDRE)

◆◆◆◆◆◆◆◆

Code Postal : 36 230
Téléphone : 02 54 30 80 27
Télécopie : 02 54 30 88 94
Mail :
mairie.neuvysaintsepulchre@wanadoo.fr

Monsieur le Préfet
Préfecture de l'Indre
Place de la Victoire et des Alliés
BP 583
36 019 CHATEAUROUX CEDEX

Dossier suivi par Madame Catherine LECLERC

S/c de :

Madame Pascale SILBERMAN
Sous-Préfète de LA CHATRE
1, avenue Aristide Briand
36 400 LA CHATRE

Objet : Urbanisme
Portée juridique des CUB valides pendant la période située entre le 27 mars 2017 et la publication du PLU (application du RNU)

Monsieur le Préfet,

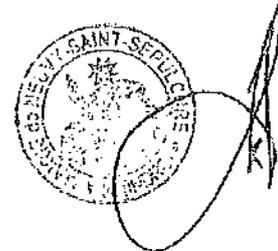
Tout d'abord, je tiens vivement à vous remercier de la réponse que vous avez apportée par courrier du 16 juin 2017 à notre précédente demande concernant la portée juridique des CUB après la date de publication du PLU.

Dans le but d'apporter une réponse aux questions qui nous posées par les notaires d'une part et les titulaires de CUB d'autre part, au sujet de la possibilité de construire sur la base du CUB valides délivrés avant le 27 mars 2017, je me permets de vous demander si des permis de construire pourront être délivrés sur cette base avant la date de publication du PLU.

En effet, les ventes de terrains à bâtir sont conditionnées par votre réponse à cette question.

En vous en remerciant vivement d'avance et restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués et les meilleurs.

Guy GAUTRON,
Maire.



Annexe 2 h.



PREFET DE L'INDRE

Châteauroux, le 5 DEC. 2017

PREFECTURE
Dossier suivi par : Mme LECLEERC
Tél. : 02 54 29 51 49
Fax : 02 54 29 51 56
Mail : catherine.leclerc@indre.gouv.fr

00045278

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Neuvy Saint Sépulchre
(pour information de Madame la Sous-Préfète d'Issoudun et de
La Châtre)

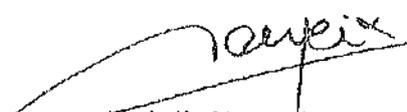
OBJET : Délivrance de permis de construire

Par courrier en date du 15 novembre 2017, vous avez appelé mon attention sur la possibilité de construire sur la base des certificats d'urbanisme valides, délivrés avant le 27 mars 2017, et ce avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

Comme je vous l'ai indiqué par courrier du 16 juin 2017, un certificat d'urbanisme protège son titulaire contre les changements de règles pendant dix huit mois. Le demandeur d'un permis de construire ne peut se voir opposer un changement de réglementation s'il dépose une demande d'autorisation ou une déclaration préalable dans ce délai. Ainsi, que le certificat d'urbanisme ait été accordé avant le 27 mars 2017 ou entre cette date et la publication du plan local d'urbanisme, le titulaire bénéficie de ce même droit.

Le Bureau des Collectivités Locales et du Contrôle reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Secrétaire Général


Nathalie VALLEIX

Copie à : Monsieur le Directeur départemental
des Territoires

66