

COMMUNE DE PERRUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Du jeudi 23 août 2018 - 9h00
au jeudi 4 octobre 2018 - 17h00**

**RAPPORT D'ENQUÊTE
CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean-Pierre VIROULAUD

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GÉNÉRALITÉS

Préambule	4
Procédures antérieures ou concomitantes	5
Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	6
Objet de l'enquête	6
Cadre juridique	6
Présentation du projet	9
Enseignements tirés du bilan de la concertation	19
Composition du dossier.....	19

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur	28
Préparation de l'enquête publique, concertation préalable avec l'autorité organisatrice	28
Modalités retenues	29
Arrêté de l'enquête	29
Mesures de publicité et information du public	30
Ouverture de l'enquête	30
Déroulement de l'enquête et tenue des permanences	31
Observations du public	32
Clôture de l'enquête	33
Procès-verbal de synthèse des observations.....	34
Transmission du rapport	34

ANALYSE DES OBSERVATIONS CONSULTATIONS ET RÉPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET.....

35

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Présentation du projet de PLU.....	58
Déroulement de l'enquête	63
Conclusions et avis	64

ANNEXES

Annexe I	- Parutions dans la presse.....	71
Annexe II	- Affichage sur le terrain.....	77
Annexe III	- IIIa Procès-verbal de synthèse.....	79
	- IIIb Réponses aux observations.....	87

COMMUNE DE PERRUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Du jeudi 23 août 2018 - 9h00
au jeudi 4 octobre 2018 - 17h00**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Pierre VIROULAUD

GÉNÉRALITÉS

Préambule

C'est par délibération en date du 28 octobre 2014 que la commune de PERRUSSON a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis par la commune étaient alors de :

- mettre au cœur du développement la protection et la valorisation du patrimoine naturel, paysager, urbain et architectural de la commune, éléments identitaires participant à son attractivité et son développement touristique;
- répondre à la demande en logements, notamment en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées, dans le respect de la trame et des paysages urbains de PERRUSSON et dans une volonté de moindre consommation de l'espace agricole;
- proposer des formes urbaines plus rationnelles, compactes, diverses et innovantes;
- définir les conditions d'implantation de nouveaux équipements publics et réseaux répondant à l'accueil d'une population nouvelle;
- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2;
- maintenir le commerce de proximité et assurer son développement en centre bourg;
- disposer d'un document clair et pédagogique, facilitant l'instruction des autorisations d'urbanisme;
- mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec les recommandations du SCOT de "Loches-Développement";
- réfléchir au devenir des hameaux dispersés, en nombre important sur la commune et définir les principes de constructibilité et de conservation.

Par cette prescription il s'agissait de procéder à la révision générale du Plan d'Occupation des Sols qui avait été approuvé le 4 juillet 2000.

D'autre part la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, publiée le 26 mars 2014, prévoyait que les POS deviendraient caducs au 31 décembre 2015, cette caducité entraînant automatiquement, sur le territoire couvert par le-dit POS, l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La loi ALUR prévoyait toutefois que si l'élaboration d'un PLU avait été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS resterait en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU, sans pouvoir cependant dépasser une durée maximale de 3 ans à compter de la publication de la loi, soit le 26 mars 2017.

Ainsi, en ce qui concerne la commune de PERRUSSON la prescription du PLU est bien intervenue avant le 31 décembre 2015. Par contre, le PLU actuellement soumis à l'enquête publique n'étant donc pas encore approuvé, le POS n'est resté en vigueur que jusqu'au 26 mars 2017.

Ainsi, depuis cette date, le territoire couvert par le POS devenu caduc est géré, en terme d'autorisations d'urbanisme, par le Règlement National d'Urbanisme.

Procédures antérieures ou concomitantes

Procédure de concertation avec la population

Le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2017.

Préalablement à cet arrêt de projet de PLU, la municipalité, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et au vu des objectifs recherchés, a engagé une procédure de concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet.

Les modalités de cette concertation ont été précisées dans la délibération du conseil municipal du 28 octobre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU.

Dans les grandes lignes, au-delà de l'affichage sur les supports habituels des différents actes du conseil municipal balisant la phase d'étude il s'agissait de:

- publications d'articles dans la presse locale;
- publications d'articles dans le bulletin municipal;
- l'organisation de réunions publiques avec la population.

Par ailleurs, les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat étaient les suivants:

- expression lors des réunions publiques;
- recueil d'observations de toute personne intéressée sur un registre mis à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture;
- envoi de courrier adressé à M. le Maire.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, un bilan de cette concertation est prévu s'effectuer simultanément à l'arrêt du projet de PLU.

Ce point est développé au chapitre " Enseignements tirés du bilan de la concertation " du présent rapport.

Procédure de révision du zonage d'assainissement

Le code général des collectivités territoriales (CGCT) institue pour les collectivités compétentes, l'obligation d'établir un zonage d'assainissement qui doit fixer le cadre de la réalisation du devenir des eaux usées sur l'ensemble de leur territoires.

Par ailleurs, comme le prévoit l'article R 123-14 du code de l'urbanisme, le PLU doit comprendre, notamment, dans ses annexes, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Ces schémas doivent être actualisés et mis en cohérence avec les nouvelles dispositions décidées par la collectivité en matière d'urbanisme.

En ce qui concerne la commune de PERRUSSON la compétence en matière d'assainissement est assurée par le " service eau potable et assainissement " relevant de la communauté de communes " Loches Sud Touraine ".

Aussi, afin de répondre aux exigences réglementaires, et suite à la demande de la commune de PERRUSSON exprimée dans la délibération de son conseil municipal en date du 28 octobre 2014, le " Service eau potable et assainissement " de la communauté de communes " Loches Sud Touraine (antérieurement " Loches-Développement ") a décidé de réaliser la révision du zonage d'assainissement. Par délibération en date du 11 juin 2018 le conseil d'exploitation du " Service eau potable et assainissement " a adopté ce projet de révision du zonage d'assainissement.

Ce projet devant également être soumis à enquête publique, c'est par arrêté en date du 9 juillet 2018 que le Président du conseil d'exploitation du " Service eau potable et assainissement " a décidé de procéder à cette enquête.

Celle-ci est prévue se dérouler du jeudi 23 août 2018 au jeudi 4 octobre 2018 soit aux mêmes dates que la présente enquête.

Bien que dépendant de deux autorités organisatrices différentes, régies par des textes différents, les deux enquêtes (révision du zonage d'assainissement et élaboration du PLU) se déroulent donc distinctement et de façon séparée mais dans le même espace de temps, avec le même commissaire enquêteur et les mêmes modalités de réception du public.

Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été créés par la loi solidarité et renouvellement urbain (loi SRU) de décembre 2000 et ont considérablement évolué au fil des réformes.

Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation autonome de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie...

La loi ALUR du 24 mars 2014 a quant à elle instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés de communes et communautés d'agglomération à compter du 27 mars 2017, sauf si, dans les 3 mois précédant ce terme, 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y opposent. Si ce transfert ne s'opère pas, une " clause de revoyure " est prévue après les prochaines élections des conseils communautaires (2020).

Concernant la communauté de communes " Loches Sud Touraine " elle s'est opposée à ce transfert. La commune de PERRUSSON avait quant à elle pris une décision en ce sens par délibération de son conseil municipal en date du 15 février 2017.

Ainsi la commune de PERRUSSON est seule compétente pour élaborer le PLU sur son territoire communal.

A ce titre elle est donc " autorité organisatrice de l'enquête publique ".

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a donc pour seul objet de soumettre à l'avis du public le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de PERRUSSON dans sa séance du 18 septembre 2017.

Cadre juridique

La présente enquête publique, " dite environnementale ", portant sur le projet de PLU de la commune de PERRUSSON est régie par les principaux textes suivants:

le code de l'environnement et notamment ses articles:

- L.123-1 à L.123-19
- R.123-1 à R.123-27

relatifs à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement .

le code de l'urbanisme et notamment ses articles

- L.151-1 à L.153-60
- R.151-1 à R.153-22

relatifs au contenu, aux effets, à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme.

Quelques repères

Code de l'environnement

Article L.123-1:

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L.123-2:

I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1°.....

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur...

Code de l'urbanisme

Article L.151-1:

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.

Article L.101-1:

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2:

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;*
- e) Les besoins en matière de mobilité;*

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L.131-4:

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ; 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L.131-5:

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Article L.151-5:

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Présentation du projet de PLU

Quelques données sur la commune

Commune périurbaine de l'agglomération de la ville de LOCHES, la commune de PERRUSSON est située à moins de 4 km au sud de celle-ci.

D'une superficie d'environ 2 900 hectares le territoire communal est marqué par la prépondérance des espaces agricoles, ponctués par des boisements, et séparés en deux par le val d'Indre et le village étaillé suivant la RD 943.

Preuve d'un réel dynamisme démographique, sa population était de 1.548 habitants en 2012 (*données INSEE*), en constante progression depuis 1968 où elle comptait 849 habitants (soit + 82 % sur la période). Dans un contexte où le nombre de ménages a été multiplié par 2,7 sur la période 1968/2012, phénomène lié autant à l'augmentation du nombre d'habitants qu'au phénomène de " desserrement ", cette population a connu toutefois un vieillissement marqué.

L'activité agricole est omniprésente sur le territoire. Des commerces de proximité et de confort ainsi qu'un centre commercial sont également présents. Un important réseau de PME et d'industries existe , principalement le long de la RD 943. La présence de nombreux services, notamment de santé, vient compléter l'ensemble.

Ce maillage constitue avec Loches, le principal pôle d'emploi du secteur avec un dynamisme économique certain.

Le projet de PLU

Le projet de PLU de la commune de PERRUSSON est articulé autour de 3 documents principaux:

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- le règlement.

Le contenu de ces documents est explicité ci-après.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet " politique " et " stratégique " de la commune de PERRUSSON est synthétisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Document de référence ce PADD exprime, en réponse aux exigences réglementaires, les orientations générales de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.

Le PADD est décliné suivant 7 orientations:

- 1) Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants;
- 2) Soutenir le développement économique depuis la RD 943;
- 3) Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole;
- 4) Asseoir la place du piéton dans le développement urbain;
- 5) Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager;
- 6) Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques;
- 7) Protéger les espaces sensibles.

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants

Les six objectifs qui suivent ont été arrêtés pour répondre à cette orientation.

❶ ► S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.

Pour atteindre l'objectif de 1 800 habitants en 2030 le besoin en logements est estimé à 120.

Compte tenu des phénomènes de rétention foncière à prévoir, ceux-ci seraient à répartir de la manière suivante:

- 39 dans la partie actuellement urbanisée du bourg;
- 8 dans les parties actuellement urbanisées des hameaux identifiés;
- 66 dans deux opérations d'ensemble retenues à proximité immédiate du centre bourg;
- 7 en changement de destination de bâtiments existants.

❷ ► Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée
Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée ici l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

❸ ► Consolider les hameaux majeurs des Cheneaux et de Poiré

Pour ces deux hameaux leurs extensions seront interdites mais les espaces interstitiels pourront être comblés par de nouvelles constructions.

❹ ► Intégrer le secteur de La Magdeleine situé en continuité de BEAULIEU-LÈS-LOCHES

Ce secteur en " conurbation " avec BEAULIEU-LÈS-LOCHES est prévu être conforté.

❺ ► Renforcer la place des petits logements et du locatif dans le centre bourg

Rechercher la variété des types d'habitat (pavillonnaire ou habitat groupé) et favoriser le développement du parc locatif répondent ici à l'objectif des élus de proposer une offre diversifiée de logements.

❻ ► Soutenir l'accueil de résidences spécialisées pour les personnes dépendantes ou non

Il s'agit, par cet objectif, de répondre à l'enjeu du vieillissement de la population avec le maintien sur place de celle-ci.

Orientation 2 - Soutenir le développement économique depuis la RD 943

Quatre objectifs sont déclinés à l'appui de cette orientation.

❶ ► Affirmer la place des commerces et services sur les façades depuis la RD 943

Il s'agit de favoriser et de permettre l'installation d'activités économiques le long de cet axe majeur qui traverse la commune.

❷ ► Affirmer la commercialisation de la zone des Marcosses

Les élus souhaitent affirmer la commercialisation de cette zone tout en prévoyant une extension limitée de celle-ci afin de préserver l'activité agricole en place.

❸ ► Projeter l'extension mesurée de la zone d'activités commerciales au nord

Les élus désirent mettre en avant et affirmer cette zone dans le projet de territoire dont la vocation économique sera confirmée tout en la préservant de nouvelles créations de logements de tiers.

❹ ► Permettre le développement potentiel de SAVEBAG

Premier employeur de la commune cette entreprise doit voir ses capacités d'évolution facilitées. Des possibilités de développement au sud de l'implantation actuelle lui sont donc offertes.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole

Là également quatre objectifs soutiennent cette orientation.

① ► Éviter le rapprochement de tiers par rapport aux exploitations agricoles

Il s'agit de protéger les activités agricoles existantes en n'autorisant pas de nouvelles constructions des extensions ou encore des annexes appartenant à des tiers à proximité de ces exploitations.

② ► Conforter les possibilités de diversification de l'activité agricole

Pour y répondre il est prévu, par exemple, de permettre la construction d'unités de vente directe tout comme l'ensemble des constructions rendues nécessaires pour l'activité agricole.

③ ► Stopper l'extension des hameaux

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

④ ► Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange ouest du centre bourg

Afin de limiter l'étalement urbain, les élus souhaitent que l'urbanisation soit limitée à la frange ouest de la commune par le plateau agricole et le tissu urbain existant.

Orientation 4 - Asseoir la place du piéton dans le développement urbain

Cinq objectifs ont été retenus dans ce but.

① ► Développer le maillage piétonnier dans le centre bourg

Dans l'optique d'une mobilité durable les élus affichent leur volonté de développer le maillage piétonnier en veillant à une bonne interconnexion des liaisons.

② ► Projeter une voie verte sur l'emprise actuelle de la voie ferrée

Projet de long terme, les élus souhaitent, sur cette emprise, classée comme stratégique par l'État, se ménager la possibilité de transformer cette dernière en voie verte.

③ ► Asseoir le développement de l'habitat à proximité immédiate du centre bourg

Dans l'idée de consolider le centre bourg de PERRUSSON le choix a été fait de localiser les futures opérations majeures à vocation d'habitat dans le cœur du bourg, lieu de vie principal, où l'on retrouve notamment les commerces, les principaux équipements et l'école.

④ ► Affirmer un potentiel de logements à proximité immédiate de l'entreprise SAVEBAG

Les élus ont souhaité offrir un potentiel de logements à proximité de l'entreprise SAVEBAG. Une " Opération d'Aménagement et de Programmation " (OAP) a été prévue à proximité.

⑤ ► Restructurer l'îlot de l'école avec une valorisation du piéton

Au vu de sa localisation stratégique, les élus souhaitent requalifier et restructurer cet îlot. Il s'agit là de transformer la voirie existante en parvis de l'école en réservant l'espace aux piétons et aux autres modes de déplacements doux.

Orientation 5 - Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager

Huit objectifs ont été formulés pour répondre à cette orientation.

① ► Soutenir la valorisation du château de la Cloutière

Les élus souhaitent permettre et valoriser le projet d'accueil de personnes non dépendantes au château de La Cloutière. Ce projet répond donc à la volonté communale de maintenir sa population vieillissante en proposant des alternatives à cette dernière.

② ► Pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers

Plusieurs manoirs et châteaux remarquables, non protégés au titre des monuments historiques, existent sur la commune. La volonté des élus est de les protéger tout en permettant leur restauration. Ces sites feront l'objet de règles spécifiques permettant également leur développement pour des activités touristiques. Les parcs arborés existant autour de ces bâtisses seront également préservés.

③ ► Affirmer la place du parc paysager communal

La commune dispose également d'un parc public paysager, véritable poumon vert existant à proximité immédiate du centre bourg. La volonté affirmée est de conserver cet espace vert de qualité lequel est de plus situé à proximité immédiate de l'îlot de l'école qui doit être requalifié.

④ ► Permettre une requalification du bâti remarquable situé sur l'îlot de l'école

Véritable espace de rencontre et de vie dans un espace stratégique et central cet îlot se compose de bâtis remarquables, dont l'école elle-même, qui doivent être conservés et mis en valeur à l'occasion de cette opération.

⑤ ► Assurer le maintien d'espaces paysagers tampons dans le tissu urbain

Les élus souhaitent également assurer le maintien des espaces paysagers souvent enclavés et traversant le tissu urbain en ce sens que ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie, à la préservation du patrimoine et des paysages.

⑥ ► Affirmer l'entrée de ville sud

La commune de PERRUSSON se caractérise par un développement linéaire le long de la RD 943 et notamment dans la partie sud. Les élus souhaitent, à cet endroit, " marquer cette entrée " en délimitant l'espace naturel et bâti par une coupure d'urbanisation entre le sud du bourg et le hameau des Fourneaux.

⑦ ► Affirmer la perception des milieux naturels et agricoles sur les franges extérieures

Dans les secteurs, limités, où l'extension de l'urbanisation sera autorisée, l'insertion paysagère des futures constructions sera recherchée et les franges urbaines seront traitées, les paysages étant ainsi protégés de l'urbanisation.

Par ailleurs les élus souhaitent que les cônes de vue sur les panoramas les plus marquants soient préservés (église du village, cité royale de LOCHES et église abbatiale de BEAULIEU-LÈS-LOCHES).

Enfin, tout comme pour le bâti, la commune souhaite préserver et mettre en valeur son patrimoine paysager remarquable. La protection des mares, notamment, relève de cette volonté.

⑧ ► Soutenir la protection et la valorisation du patrimoine

Au delà des principaux éléments de patrimoine bâti (église paroissiale, chapelle de l'ancien prieuré, manoir de la Brosse, château de Montrouand, château de la Cloutière, etc.) on retrouve sur la commune de PERRUSSON tout un petit patrimoine de pays intéressant (pigeonniers, calvaires, etc.). Les élus entendent le préserver et le mettre en valeur.

Orientation 6 – Améliorer les équipements et les besoins énergétiques

Quatre objectifs sont déclinés pour y répondre.

① ► Permettre la restructuration de l'îlot de l'école

Il est rappelé ici la volonté de restructurer cet îlot central stratégique intégrant plusieurs équipements publics (école, bibliothèque, cantine, garderie, etc.), afin de le valoriser.

② ► Prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les projets

Les élus souhaitant requalifier certains espaces clés et affirmer les opérations à vocation d'habitat dans le centre bourg, il convenait, afin de répondre à cette ambition, de revoir les capacités de stationnement, de futurs emplacements ayant été prévus à cet effet.

③ ► Soutenir le déploiement d'une communication numérique de qualité

La commune de PERRUSSON bénéficiant sur son territoire d'un débit numérique très faible elle soutiendra l'amélioration de la communication numérique portée par le Conseil Départemental d'Indre et Loire au travers du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

④ ► permettre la création de réseaux d'énergie dans toute opération

Les élus souhaitent permettre le développement et la création de réseaux d'énergie dans toutes les nouvelles opérations (comme par exemple une chaufferie collective alimentant un réseau de chaleur desservant des bâtiments publics et/ou privés).

Un tel objectif s'inscrit dans le cadre de la transition énergétique, du développement durable et de la réduction de l'utilisation des énergies fossiles.

Orientation 7 – Protéger les espaces sensibles

Les cinq objectifs qui suivent déclinent cette ambition.

① ► Protéger les habitants et les constructions des risques d'inondation

Au travers de cet objectif, il s'agit de prendre en compte, dans le règlement du PLU, les contraintes résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée de l'Indre et de ses affluents.

② ► Assurer un cycle naturel de l'eau par la préservation des ruisseaux et des fossés

Les ruisseaux et les fossés sont des composantes du paysage qui façonnent le territoire. Afin d'assurer le cycle naturel de l'eau la volonté de les préserver est ici clairement affichée.

③ ► Pérenniser le site Natura 2 000

Les élus s'engagent, par cet objectif, à préserver l'espace protégé de type Natura 2 000 à savoir la " Zone Spéciale de Conservation Vallée de l'Indre ". Dans ces milieux naturels d'intérêt reconnu l'interdiction d'urbaniser a été affirmée.

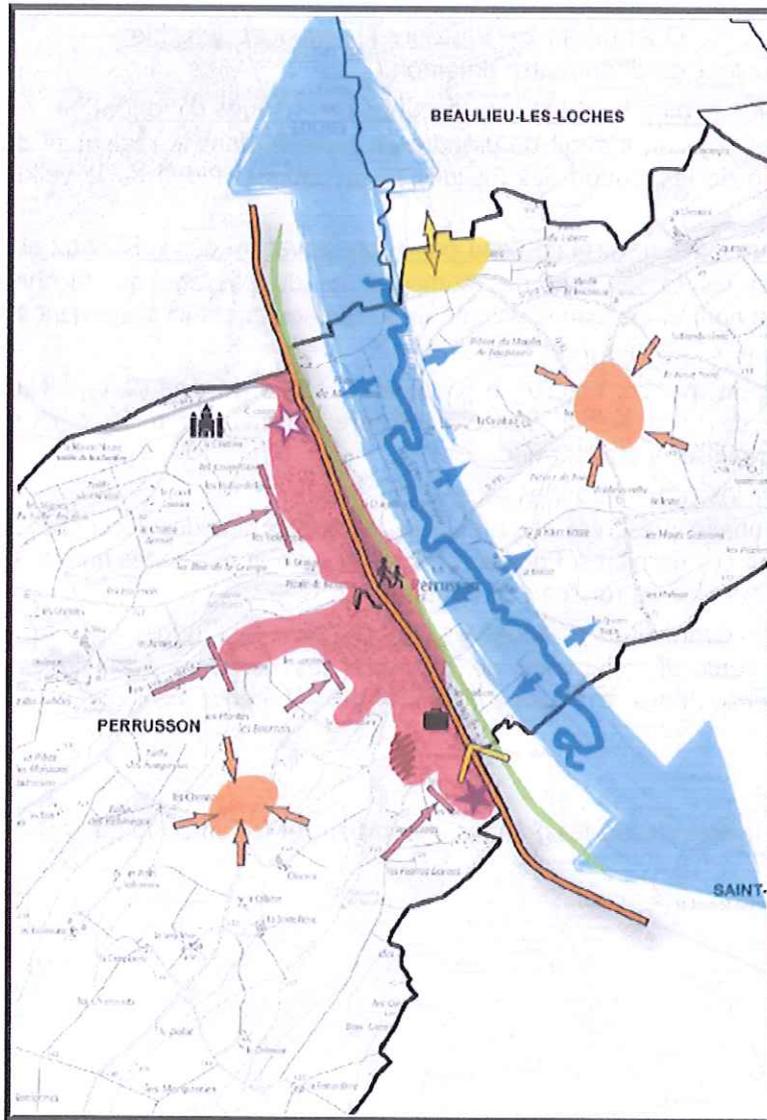
④ ► Conforter les zones humides recensées

Les élus ont souhaité préserver et pérenniser les zones humides recensées en ne permettant pas d'urbanisation sur ces dernières. Pour les principales il s'agit des zones humides aux environs de " l'île Auger " et de la " Vallée du ruisseau de Boutineau ".

⑤ ► Assurer les connexions écologiques vers la vallée de l'Indre

Est affirmé ici l'objectif communal de maintenir les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité recensés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et par la Trame Verte et Bleue.

Le schéma de la page suivante illustre les grandes orientations et les objectifs du PADD.



Orientation 1 : Viser une relance démographique à environ 1.800 habitants

- S'appuyer sur les limites physiques du bourg
- Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la Partie Actuellement Urbanisée
- Consolider les hameaux majeurs de Poiré et des Cheneaux
- Intégrer le secteur de la Magdeleine situé en continuité de Beaulieu les Loches
- Renforcer la place des petits logements et du locatif dans le centre-bourg
- Soutenir l'accueil de résidences spécialisées pour les personnes dépendantes ou non

Orientation 2 : Soutenir le développement économique depuis la RD 943

- Affirmer la place des commerces et services sur les façades depuis la RD 943
- Affirmer la commercialisation de la zone des Marcosses
- Projeter l'extension mesurée de la zone d'activités commerciales au Nord
- Permettre le développement potentiel de SAVEBAG

Orientation 3 : Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole

- Éviter le rapprochement de tiers par rapport aux exploitations agricoles
- Conforter les possibilités de diversification de l'activité agricole
- Stopper l'extension des hameaux
- Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange Ouest du centre bourg

Orientation 4 : Asseoir la place du piéton dans le développement urbain

- Développer le maillage piétonnier dans le centre-bourg
- Projeter une voie verte sur l'emprise actuelle de la voie ferrée
- Asseoir le développement de l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg
- Affirmer un potentiel de logements à proximité immédiate de l'entreprise SAVEBAG
- Restructurer l'îlot de l'école avec une valorisation du piéton

Orientation 5 : Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager

- Soutenir la valorisation du Château de la Cloutière
- Pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers
- Affirmer la place du parc paysager communal
- Permettre une requalification du bâti remarquable situé sur l'îlot de l'école
- Assurer le maintien d'espaces paysagers tampons dans le tissu urbain
- Affirmer l'entrée de ville sud
- Affirmer la perception des milieux naturels et agricoles sur les franges extérieures
- Soutenir la protection et la valorisation du patrimoine

Orientation 6 : Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques

- Permettre la restructuration de l'îlot de l'école
- Prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les projets
- Soutenir le déploiement d'une communication numérique de qualité
- Permettre la création de réseaux d'énergie dans toute opération

Orientation 7 : Protéger les espaces sensibles

- Protéger les habitants et les constructions des risques d'inondations
- Assurer un cycle naturel de l'eau par la préservation des ruisseaux et des fosses
- Pérenniser le site Natura 2000
- Conforter les zones humides recensées
- Assurer les connexions écologiques vers la Vallée de l'Indre

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le prolongement des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), le projet de territoire de la commune de PERRUSSON s'appuie sur 7 grands secteurs à enjeux sur lesquels ont été produites des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans ces secteurs il s'agit de définir, dans les grandes lignes, des principes d'aménagement répondant aux objectifs retenus.

Sur ces sept OAP, cinq concernent le volet habitat, une concerne la requalification de l'îlot central et une autre l'extension de la zone économique nord.

Les 5 OAP dédiées à l'habitat sont a priori en mesure d'accueillir, d'ici 2030, 88 logements sur les 120 estimés nécessaires sur la période (soit près des 3/4).

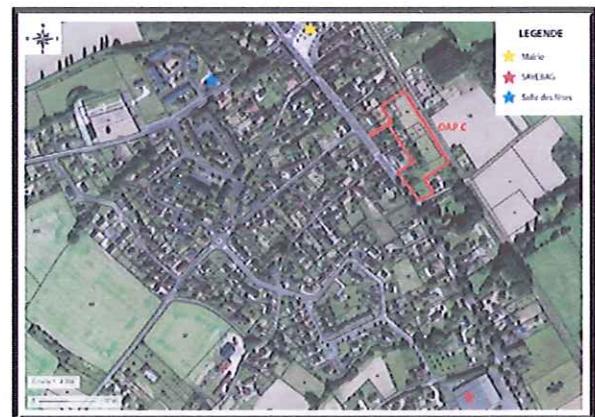
Ces OAP sont présentées succinctement ci-après.

OAP dédiées à l'habitat



OAP A – Avenue de la Cloutière
(42 logements)

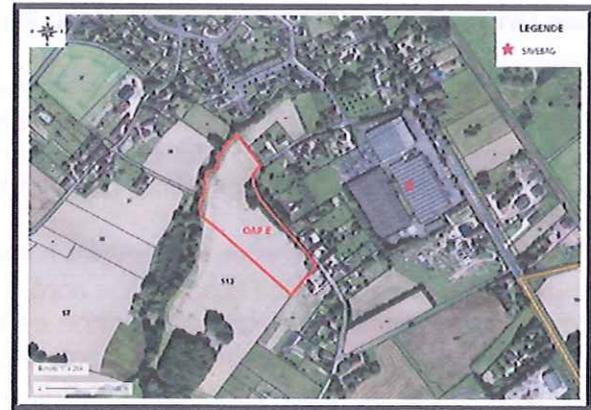
OAP C – Rue des Platanes
(16 logements)



OAP D – Rue des Platanes
(2 logements)



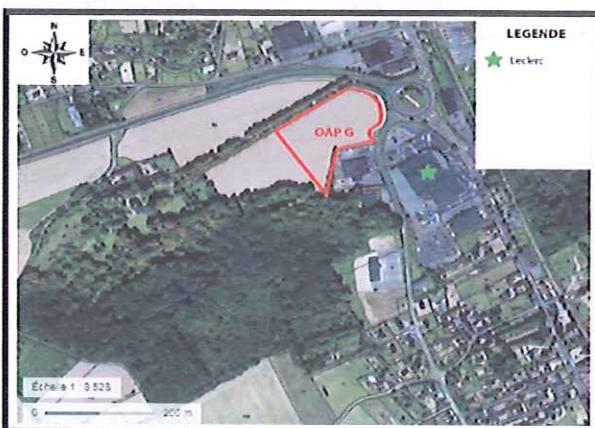
OAP E – Rue du Prieuré
(24 logements)



OAP F – Rue des Glycines
(4 logements)

Autres OAP

OAP B – Rue de l'École
Requalification de l'îlot central



OAP G – Départementale 943
Extension de la zone économique

Le règlement

A la suite, en cohérence avec le PADD le règlement, définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Quatre types de zones sont recensées:

- les zones urbaines;
- les zones à urbaniser;
- la zone agricole;
- la zone naturelle.

Les zones urbaines – Zones U

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés. Elles encadrent le bâti existant et offrent des possibilités de densification de ce tissu urbain.

Elles sont subdivisées en plusieurs zones ou secteurs, chacun avec une vocation différente:

UA	Zone urbaine du centre historique, qui se caractérise par des parcelles plus petites, des hauteurs de bâtiments plus importantes et des constructions anciennes typiques de la région
UAa	Zone urbaine patrimoniale, qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions afin de protéger cet espace remarquable (bâtisses et parcs paysagers)
UB	Zone urbaine qui correspond au tissu pavillonnaire récent (notamment les lotissements des dix dernières années)
UC	Zone urbaine à vocation commerciale qui correspond à la zone d'activités de la Cloutière
Uci UCi1	Zone urbaine à vocation commerciale qui correspond à la zone d'activités de la Cloutière et qui est impactée par le PPRi de la vallée de l'Indre
UDi2	Zone urbaine qui correspond à des équipements publics et qui se trouve dans le PPRi de la vallée de l'Indre et plus précisément en aléa fort
UE	Zone urbaine à vocation artisanale qui correspond à la zone des Marcosses et son évolution
UF	Zone urbaine à vocation économique qui correspond à l'entreprise SAVEBAG et son évolution

Les zones urbaines représentent 100,8 hectares soit 3,5 % du territoire communal.

Les zones à urbaniser – Zones AU

Ce sont des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir une majorité des nouveaux logements. Les plus vastes d'entre elles sont impactées par 4 des 7 OAP évoquées précédemment.

Les objectifs des différentes zones AU figurent ci-après:

1AUa	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 OAP A
1AUC	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 avec la possibilité de créer deux commerces/services en front de rue de la RD 943 – OAP C
1AUe	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 OAP E
1 AUz	Zone d'urbanisation future qui accueillera l'extension de la zone d'activités de la Cloutière OAP G

Les zones à urbaniser couvrent 8,7 hectares soit 0,3 % du territoire communal

La zone agricole – Zone A

Il s'agit des secteurs de la commune qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ils correspondent aux espaces localisés à proximité des exploitations agricoles existantes et aux espaces de grandes cultures.

Cette zone agricole est subdivisée en plusieurs zones ou secteurs:

A	Zone agricole qui se caractérise par un usage agricole des sols notamment par des grandes cultures
Ah	Secteur agricole qui correspond aux hameaux de Poiré et des Cheneaux et qui peuvent accueillir de nouvelles constructions, sans permettre l'extension de ces derniers en dehors du tissu déjà urbanisé et qui disposent des réseaux suffisants
Ap	Secteur agricole protégé qui ne permet pas de nouvelle construction afin de préserver la qualité de l'entrée de ville
As	Secteur agricole qui a pour vocation l'accueil des gens du voyage pour de la sédentarisation

La zone agricole couvre 2 107,9 hectares soit 73,5 % du territoire

La zone naturelle – Zone N

Cette zone couvre des secteurs, équipés ou non, qui sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels offrant une biodiversité plus intéressante, des paysages, des boisements soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est découpée comme il apparaît ci-après:

N	Zone naturelle qui se caractérise essentiellement par des prairies, des boisements ou encore des " corridors " spécifiques (souvent liés à des ruisseaux)
Nc	Secteur naturel qui encadre le projet de résidence pour les seniors à la Cloutière
Nf	Secteur naturel occupé par la voie ferrée qui est aujourd'hui inutilisée
Nfi	Secteur naturel occupé par la voie ferrée qui est aujourd'hui inutilisée et qui se situe dans le périmètre du PPRi de la Vallée de l'Indre
Ni1 Ni2 Ni3	Secteur naturel inondable reprenant le classement en fonction des aléas du PPRi de la vallée de l'Indre

La zone naturelle représente 649,1 hectares soit 22,6 % du territoire communal

Comparativement au POS approuvé en 2000 les évolutions des surfaces des différentes zones se caractérisent comme suit:

- les zones urbaines (U) diminuent de 14,6 hectares;
- les zones à urbaniser (AU) diminuent de 16 ,0 hectares;

à l'inverse,

- les zones agricoles (A) augmentent de 63,4 hectares;
- les zones naturelles (N) augmentent de 2,7 hectares.

Ces évolutions reflètent, d'un point de vue quantitatif, la volonté communale de resserrer l'urbanisation autour des pôles existants cela permettant ainsi un retour non négligeable de surfaces en zones agricole ou naturelle.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement, tels que décrits ci-avant constituent les principaux éléments qui caractérisent le projet de PLU de la commune de PERRUSSON.

Enseignements tirés du bilan de la concertation

Pour rappel, la concertation s'est effectuée suivant les modalités prévues dans la délibération du conseil municipal du 28 octobre 2014.

Les principaux faits marquants sont rappelés ci-après:

- tenue de deux réunions publiques les 23 janvier 2017 et 4 juillet 2017. Une trentaine de personnes a assisté à la première et une vingtaine à la seconde;
- parution d'articles spécifiques à l'étude du PLU dans les bulletins municipaux de janvier 2016 et janvier 2017;
- parution également dans les " lettres de Pierruche " de juin 2016 et juin 2017
- les éléments mis à disposition du public (registre, site internet, courrier au Maire) ont permis de recueillir 36 requêtes.

Le bilan de la concertation a été réalisé dans la délibération arrêtant le projet en date du 18 septembre 2017.

De manière générale, à l'analyse des modalités de concertation mises en places, les élus tirent un bilan majoritairement positif de la concertation puisque que sur les 36 requêtes reçues, seulement 8 ont reçu une réponse négative. Ces réponses négatives sont en lien avec la volonté des élus de stopper la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant les constructions dans le bourg.

Ainsi les élus considèrent le projet comme étant partagé avec l'ensemble des acteurs en respectant les orientations générales du PADD et les principales règles que contient le projet de PLU.

Ils ont également rappelé que de nouvelles questions pourraient être soulevées lors de la présente enquête publique.

L'analyse des observations déposées lors de la présente enquête se référera, en tant que de besoin, aux arguments développés lors de la phase de concertation tels qu'ils figurent dans l'annexe 7 du projet de PLU.

Composition du dossier

Le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PERRUSSON a été élaboré par:

" AUDICCÉ URBANISME "
Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 SAUMUR

Le dossier de PLU proprement dit comporte les pièces suivantes:

- un rapport de présentation;
- un projet d'aménagement et de développement durables;
- des orientations d'aménagement et de programmation;
- un règlement;
- des annexes.

Le contenu de ces différentes pièces est détaillé ci-après

Rapport de présentation

Le projet de PLU devant faire l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation doit répondre aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU de PERRUSSON est ainsi scindé en 3 parties:

1. le rapport de présentation proprement dit, document volumineux de plus de 420 pages;
2. le volet écologique de l'évaluation environnementale et ses annexes (160 pages);
3. le résumé non technique (30 pages).

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Celui-ci fait apparaître successivement, le diagnostic socio-économique, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'explication des choix retenus, les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, les incidences Natura 2000 et les mesures envisagées pour " éviter, réduire ou compenser ", les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan ainsi que, in fine, les indicateurs d'évaluation.

Figurent ci-après quelques éléments repérés au fil du dossier caractérisant la commune et témoignant de la manière dont le projet de PLU a été construit afin de répondre au mieux à la volonté des élus dans le respect des différentes contraintes réglementaires.

Diagnostic socio-économique

LES DOCUMENTS CADRES OU SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de PERRUSSON est incluse dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015 et qui porte sur les années 2016-2021 (Loire moyenne, Secteur Indre).

Le projet de PLU doit donc être compatible avec les orientations de ce document.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'ex communauté de commune " Loches-Développement "

Document " intégrateur ", ce SCOT a été approuvé en septembre 2004 et est opposable aux PLU. Il s'appuie sur 8 axes stratégiques applicables sur la commune de PERRUSSON.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ex communauté de commune " Loches-Développement "

Approuvé le 30 juin 2005 et d'une durée d'application de 6 ans (2006-2011) il n'est plus opposable au PLU.

Toutefois, en tant qu'outil essentiel à la mise en œuvre des principes de mixité urbaine et de diversité de l'habitat, les principes et objectifs qui sous-tendent à son élaboration restent d'actualité.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

La commune de PERRUSSON est également concernée par le PGRI du bassin Loire-Bretagne adopté le 23 novembre 2015.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Indre

Approuvé le 28 avril 2005 le PPRI du Val d'Indre s'applique aux 22 communes riveraines de l'Indre dont PERRUSSON. La crue de référence ayant servi de base à l'élaboration de ce document est celle du 26 au 27 novembre 1770.

Ce document, opposable aux tiers, constitué de documents graphiques et d'un règlement définit deux types de zones:

- la zone A, zone inondable, non urbanisée ou peu urbanisée, à préserver de toute urbanisation nouvelle;
- la zone B, zone inondable déjà urbanisée ou aménagée où des secteurs sont délimités selon le niveau d'aléa (de B1 aléa faible à B2 aléa fort).

La commune de PERRUSSON est très peu impactée par la zone B et donc très majoritairement concernée par la zone A.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) – Trame Verte et Bleue

Le SRCE de la région Centre, imposé par la loi Genelle II, a été adopté par le préfet de région le 16 janvier 2015.

Obligation est faite aux documents de planification, dont les PLU, de prendre en compte le SRCE et de préciser les mesures permettant " d'éviter, de réduire et le cas échéant de compenser " les atteintes aux continuités écologiques que leur mise en œuvre est susceptible d'entraîner.

Le SRCE identifie, sous forme graphique, les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de " réservoirs " (où la biodiversité est la plus riche) reliés par des " corridors écologiques " facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Il appartient au PLU de recenser et de définir les espaces qui contribuent à la trame verte et bleue au sein des corridors écologiques identifiés, afin de les préserver.

Trois réservoirs de biodiversité et quatre corridors écologiques ont été identifiés sur le territoire communal.

Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE)

Le SRCAE de la région Centre a été approuvé par le Préfet de Région le 21 juin 2012.

En 7 orientations et leurs sous-orientations il décline au niveau régional une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

La maîtrise de la demande énergétique, la réduction des émissions de GES, le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air y figurent comme orientations thématiques.

En annexe du SRCAE figure une cartographie des communes favorables au développement de l'éolien. PERRUSSON ne fait pas partie de ces communes.

Le Plan Climat Énergie Régional (PCER)

Ce document voté en décembre 2011 par les élus régionaux est annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT).

Ce PCER transcrit, notamment, la volonté régionale de réduire de 40% la production de GES d'ici 2020.

LA DÉMOGRAPHIE

Nous retiendrons que la population n'a cessé de croître depuis 1968 ce qui témoigne de l'attractivité et du dynamisme de la commune.

Depuis 1999 on constate un vieillissement marqué de la population ce phénomène risquant de s'accroître dans les années à venir.

Par ailleurs depuis 1968 le nombre de ménages a été multiplié par 2,7, phénomène du au " desserrement des ménages ".

LE PARC DE LOGEMENTS

Du fait du desserrement des ménages le rythme de construction est resté élevé depuis 1968.

La construction neuve est assez largement dominée par le logement individuel avec des logements de 4 pièces et plus.

Par ailleurs PERRUSSON offre une certaine diversité avec du logement locatif privé pour 15% et du logement locatif social pour 19%.

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

Même si les employés sont très présents, la population active de PERRUSSON se compose majoritairement d'ouvriers.

La commune possède quasiment autant d'emplois que d'actifs mais la majorité des actifs travaille hors commune ce qui implique de nombreuses " migrations alternantes ".

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune compte 18 exploitants agricoles qui ont leurs sièges sur la commune dont aucun n'est situé dans ou à proximité du bourg.

Elle dispose également à la fois d'un centre commercial (ZA de la Cloutière) et de commerces de proximité.

Un important réseau de PME et d'industries, principalement implantés le long de la RD 943 et dans la ZA des Marcosses vient compléter le tout.

Avec près de 660 emplois, PERRUSSON constitue avec Loches le principal pôle d'emploi du secteur.

LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

En tant que pôle de proximité PERRUSSON offre à ses habitants la possibilité de satisfaire un grand nombre de leurs besoins quotidiens.

Le débit internet faible pouvant constituer un frein à l'installation de diverses populations devrait être amélioré prochainement avec l'arrivée programmée de la fibre optique.

Huit servitudes d'utilité publique sont recensées sur la commune dont quatre au titre des monuments historiques ainsi que le PPRI.

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET MOBILITÉ

Le bourg de la commune est traversé par la RD 943, route très fréquentée qui constitue un axe de mobilité important.

Pas moins de 1 100 places de stationnement (publiques et privées) sont dénombrées sur la commune avec une majorité dans la zone économique de la Cloutière.

La commune est desservie par un arrêt de la ligne TER bus reliant TOURS à CHÂTEAUROUX.

Elle dispose également de nombreux chemins ou sentiers classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

État initial de l'environnement

LE MILIEU PHYSIQUE

Le relief de PERRUSSON est plutôt marqué, vallonné au nord et au centre du territoire, plutôt plat au sud. Le village est implanté à mi-pente et dans le lit de l'Indre.

Le territoire est recouvert de formations allant du secondaire au quaternaire, les couches du tertiaire ayant été fortement érodées sauf sous quelques espaces boisés.

Le climat de de PERRUSSON est qualifié de tempéré, de type " océanique dégradé ", les étés y étant plutôt chauds et ensoleillés, et les hivers doux et pluvieux.

Le réseau hydrographique de PERRUSSON, composé de l'Indre et de 3 ruisseaux majeurs est complexe.

La qualité de l'Indre et du ruisseau de Boutineau est qualifiée de moyenne.

Des zones humides ont été identifiées sur la commune.

L'assainissement des eaux usées, géré par l'intercommunalité et composé par la station d'épuration de LOCHES et de deux micro-stations, est jugé satisfaisant quant aux résultats obtenus.

L'eau potable distribuée, également gérée par l'intercommunalité, est conforme à la réglementation.

LES RISQUES NATURELS

La commune de PERRUSSON est confrontée à plusieurs types de risques:

- l'aléa retrait gonflement des argiles;
- le risque sismique (zone de sismicité faible);
- l'aléa érosion (qualifié de faible à fort suivant les espaces);
- le risque cavités souterraines (naturelles ou artificielles);
- le risque inondation couvert par le PPRI.

LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES

5 ICPE agricoles, dont une soumise à autorisation, et une ICPE commerciale sont recensées sur la commune.

La commune compte également 6 anciennes carrières à ciel ouvert et 1 ancienne décharge brute maintenant recouverte par un boisement.

La défense incendie est satisfaisante pour le bourg et le hameau de Poiré, le hameau des Cheneaux devant être renforcé.

La commune connaît également des nuisances sonores importantes du fait de la présence de la RD 943. Enfin, les compétences collecte et traitement des déchets sont assurées par la communauté de communes Loches Sud Touraine.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Depuis 1978, 52,4 hectares ont été consommés dont les trois-quarts pour de l'habitat.

La majorité des constructions a été réalisée dans le bourg de la commune.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune se situe dans les " Gâtines du Sud Touraine ", entité paysagère qui se caractérise par un haut plateau entaillé de rivières ou ruisseaux.

Un plateau onduleux autour du bourg, un plateau agricole au sud, la vallée de l'Indre à proximité de ce bourg corroborent cette approche.

De nombreuses perceptions visuelles permettent d'affirmer cette identité paysagère.

LE PAYSAGE URBAIN

La commune est caractérisée par un village étalé le long de la RD 943 en conurbation de la ville de LOCHES par la zone commerciale au nord du bourg et un espace bâti délimité au sud par la voie ferrée et la vallée de l'Indre.

La commune se caractérise aussi par un patrimoine bâti intéressant comme le château de la Cloutière ou l'église communale et un patrimoine naturel avec des boisements, des mares et des étangs préservés et caractéristiques du paysage.

Explication des choix retenus

LE PADD

Dans cette partie du rapport, les 7 orientations définies dans le PADD et les 36 objectifs qui leurs sont associés en déclinaison (cf chapitre " le projet de PLU ") font chacun l'objet de justifications précises et argumentées.

Ces justifications trouvent leurs fondements dans la perception qu'ont les élus de leur projet de développement pour leur commune en s'appuyant sur le constat global effectué (cf chapitres " diagnostic socio- économique " et " état initial de l'environnement " traités ci-avant) en intégrant toutes les contraintes supra-communales.

JUSTIFICATION DES OAP ET DU RÈGLEMENT AU REGARD DU PADD

Concernant les OAP, elles ont été déterminées suite à une analyse approfondie des potentiels fonciers résiduels existants comparativement aux prévisions du POS de 2008.

Pour chacune des 7 OAP retenues des objectifs d'aménagement ont été élaborés en prenant en compte, suivant le cas, les différentes approches et différents items suivants:

- les formes urbaines souhaitées et la programmation (de logements) à y associer;
- les mobilités et connexions piétonnes;
- l'insertion paysagère et environnementale;
- la gestion des risques;
- les éventuelles extensions futures.

Concernant la délimitation des zones dans le règlement et de leurs spécificités réglementaires, après un rappel de la typologie de chacune des zones couvrant la totalité du territoire communal, le document s'attache, pour chacune d'entre elles à justifier les dispositions retenues que l'on retrouve dans les règlements écrit et graphique.

Dans cette partie sont également recensés les espaces particuliers tels que les espaces boisés classés et les éléments de patrimoine méritant d'être protégés en raison de leur valeurs culturelles ou historiques et qui participent à la caractérisation du cadre de vie.

Enfin un bilan POS et PLU est effectué, les principaux résultats figurant précédemment au chapitre " le projet de PLU " traitant du règlement.

Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, incidences Natura 2000 et mesures envisagées pour " Éviter, Réduire ou Compenser " les conséquences dommageables de la mise en œuvre.

Pour une majeure partie ces points se rapportant à l'environnement sont également traités dans le volet écologique de l'évaluation environnementale évoqué ci-après.

Y sont ensuite évoquées les incidences que la mise en œuvre du projet peut avoir sur l'environnement et les mesures prises pour répondre à la logique " Éviter, Réduire ou Compenser ".

Les thématiques suivantes sont successivement abordées:

- la consommation foncière;
- l'activité agricole;
- la topographie et les paysages;
- les risques naturels et technologiques, et les nuisances;
- la mobilité, les consommations énergétiques et leurs impacts sur le changement climatique;
- les réseaux.

De manière générale les impacts sont appréciés comme " nuls à faibles " ou comme " nuls à moyens ".

Enfin, la compatibilité du projet avec les documents et la législation de portée supérieure est examinée. Il est démontré ici que le projet de PLU est compatible avec les documents et la législation de portée supérieure que sont, notamment, le SDAGE Loire-Bretagne, le SCOT de Loches-Développement et le PGRI.

Les indicateurs d'évaluation

Il est prévu que ceux-ci s'appliquent à chacune des orientations et à chacun des objectifs du PADD.

Pour chacun d'entre eux sont précisés:

- l'indicateur de suivi;
- les acteurs sollicités;
- l'unité de mesure;
- la temporalité de l'évaluation.

LE VOLET ÉCOLOGIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce document s'inscrit dans le cadre de l'évaluation environnementale et doit être intégré à celle-ci. Il se décompose en trois chapitres.

- Le premier présente le contexte écologique général dans lequel s'inscrit la commune.

On y notera que la commune de PERRUSSON est concernée par:

- 4 zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) que sont:

- ZNIEFF¹ de type I Prairie de la vallée de l'Indre à Loches;
- ZNIEFF de type II Moyenne vallée de l'Indre;
- Massif forestier de Loches;
- ENS² Prairies du Roy;

- 1 site Natura 2000 " Vallée de l'Indre ".

Elle présente donc des enjeux écologiques qui se concentrent sur la vallée de l'Indre. Il convient donc d'y préserver l'intégrité des milieux en place au niveau des réservoirs de biodiversité et le maintien voire le renforcement de la fonctionnalité écologique des corridors identifiés.

- Dans le second il est procédé à une évaluation de la sensibilité écologique des secteurs non construits pressentis pour accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux.

De l'étude des secteurs étudiés il ressort que:

- les enjeux floristiques sont très majoritairement qualifiés de faibles;
- les enjeux faunistiques sont quant à eux, en majorité qualifiés de moyens;
- la sensibilité des continuités écologiques est évaluée comme moyenne;
- peu de zones humides ont été identifiées.

De ce diagnostic écologique il ressort que la très grande majorité des parcelles pressenties pour accueillir une nouvelle urbanisation ne présente pas d'enjeu écologique. A l'inverse les secteurs à enjeux écologique sont préférentiellement écartés de tout projet d'urbanisation.

- Une évaluation des impacts du PLU sur le patrimoine naturel et des propositions de mesures appropriées dans la logique de la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) constituent le troisième chapitre.

D'une manière générale, la limitation de la consommation d'espace est globalement favorable à la flore et à la faune. Cela étant, ont été prévues:

- 3 mesures d'évitement:

- conserver les lisières et haies à enjeu fort via la création d'une zone tampon et gérer de manière différenciée ces secteurs (par exemple dans le secteur du domaine de " La Cloutière ");
- prévoir une zone tampon autour des cours d'eau afin d'éviter tout impact sur ces derniers lors des opérations d'aménagement;
- préserver les mares et leur végétation rivulaire;

- 3 mesures de réduction:

- réduire la vocation économique d'un secteur à enjeux écologiques ;
- préserver les milieux prairiaux le long des cultures et milieux arborés;
- limiter la pollution lumineuse;

- 3 mesures d'accompagnement:

- limiter les coupes d'arbres de haut jet et adaptation de la période d'intervention;
- adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement;
- sensibilisation à l'écologie.

1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

2 Espace Naturel Sensible

LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le PLU est un document qui permet de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal.

Son élaboration, qui doit prendre en compte des contraintes supra-communales et respecter un certain nombre de règles imposées, notamment, par le code de l'urbanisme, s'effectue en trois étapes principales:

- la réalisation d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement;
- la création d'un projet rédigé appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- la traduction du projet en pièces réglementaires sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme seront instruites.

Le résumé non technique présente une synthèse de ces trois étapes permettant une appropriation rapide de l'essentiel du projet communal.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Définissant les orientations d'urbanisme et d'urbanisme de la commune le PADD est explicité dans le chapitre précédent relatif à la " présentation du projet de PLU ".

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le respect des orientations du PADD ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont également présentées dans le chapitre précédent relatif à la " présentation du projet de PLU ".

Règlement

Document opposable aux tiers le règlement comprend un document écrit et des documents graphiques.

Pour chacune des zones prévues et telles qu'énumérées dans le chapitre " présentation du projet de PLU ", le document écrit est décliné suivant 3 thématiques:

- ◆ destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités;
- ◆ caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère;
- ◆ équipements et réseaux.

Cela correspond à la " nouvelle structure du règlement " telle qu'elle est définie par les articles R.151-27 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le document écrit est complété par 4 annexes:

- ◆ annexe 1: les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtiment remarquable, manoir, château, chapelle, puits, calvaire...);
- ◆ annexe 2: les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (étang, mare, haie, boisement...);
- ◆ annexe 3: les emplacements réservés en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme;
- ◆ annexe 4: les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'article L.151-12-2 du code de l'urbanisme.

Les documents graphiques délimitent quant à eux les zones U, AU, A et N.

Couvrant l'ensemble du territoire communal ils sont au nombre de 4 (1 plan au 1/10 000^{ème} et 3 plans au 1/2 000^{ème}).

Sur ces plans apparaissent, en sus des éléments listés dans les annexes du document écrit:

- ◆ les Orientations d'Aménagement et de Programmation;
- ◆ les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme;
- ◆ les périmètres de 500 m autour des monuments historiques.

Annexes

Neuf annexes, présentées sous forme numérique (CD Rom), viennent compléter le dossier:

- ◆ annexe 1: les annexes sanitaires;
 - notice sanitaire
 - plans des réseaux d'assainissement
 - plan des réseaux d'eau potable
 - captage " les Lirats " – arrêté de juin 1986
- ◆ annexe 2: servitudes d'utilité publique;
 - liste des servitudes d'utilité publique
 - plans des servitudes d'utilité publique
- ◆ annexe 3: plans des réseaux d'électricité;
- ◆ annexe 4: délibérations;
- ◆ annexe 5: bilan de la concertation;
- ◆ annexe 6 plan du diagnostic agricole;
- ◆ annexe 7: carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles;
- ◆ annexe 8: carte des cavités;
- ◆ annexe 9: plans d'alignement.

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur

Faisant suite à la demande de Monsieur le Maire de PERRUSSON enregistrée le 17 avril 2018, par décision n° E18000071 /45 en date du 16 mai 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet:

le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de PERRUSSON (Indre et Loire).

A noter que suite la demande de la communauté de communes Loches Sud Touraine auprès du Tribunal Administratif d'Orléans j'ai également été désigné, par décision en date du 6 juillet 2018, pour conduire l'enquête se rapportant au *projet de révision des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de PERRUSSON.*

Les deux enquêtes étaient donc prévues se dérouler simultanément et dans le même espace de temps.

Préparation de l'enquête publique, concertation préalable avec l'autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de PERRUSSON représentée M. Bernard GAULTIER, Maire.

Suite à ma désignation nous avons convenu, avec les services de la mairie, de la tenue d'une première réunion de prise de contact.

Celle-ci a eu lieu le 4 juin 2018. Y participaient:

- M. Bernard GAULTIER, Maire;
- M. Jannick BOISSEAU, 3ème adjoint en charge de l'urbanisme;
- Mme Ophélie LEJEUNE, Secrétaire de mairie.

Au cours de celle-ci, au-delà de la nécessaire prise de connaissance, nos échanges ont porté successivement sur l'historique de l'élaboration du PLU (en rappelant que la commune était actuellement gérée en RNU depuis le 27 mars 2017), sur le contenu du dossier mis à la disposition du public lors de l'enquête, ainsi que sur les dates souhaitées pour le déroulement de l'enquête.

Le souhait de la commune étant d'avancer assez rapidement sur la procédure, la tenue de l'enquête pendant la période de vacances scolaires a un moment été envisagée. Un échange avec le Tribunal Administratif indiquant que les enquêtes publiques pendant l'été n'étaient pas formellement interdites mais déconseillées, l'en a dissuadé.

Une nouvelle plage de dates entre fin août et début octobre 2018 a finalement été retenue et les modalités de déroulement de l'enquête ont été précisées.

Suite à ma désignation, le 6 juillet 2018, pour conduire en même temps l'enquête portant sur le projet de révision des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de PERRUSSON, contact a aussitôt été pris avec le " Service eau potable et assainissement " de la communauté de communes de Loches Sud Touraine, autorité organisatrice de cette enquête.

Il a alors été proposé et accepté que le dispositif arrêté pour l'enquête sur le projet de PLU s'appliquerait purement et simplement à l'enquête sur le projet de révision des zones d'assainissement.

Cela étant, une réunion de " mise au point " s'est quand même avérée nécessaire quelques jours avant le début de l'enquête.

Celle-ci s'est tenue le 21 août 2018, en mairie de PERRUSSON en présence de Mme Magali MOREAU, responsable du " Service eau potable et assainissement " de la communauté de communes et de Mme Ophélie LEJEUNE.

Au cours de celle-ci nous avons ensemble:

- vérifié la réalité des parutions dans la presse régionale;
- acté la réalité de l'affichage sur le terrain;
- testé le bon fonctionnement des sites internet des 2 collectivités concernées et des boîtes à lettres électroniques dédiées à l'enquête;
- et vérifié la complétude des dossiers mis à la disposition du public.

Ces deux rencontres m'ont été fort utiles dans le sens où elle m'ont permis de mieux connaître mes interlocuteurs, de parfaire ma connaissance des dossiers et surtout de m'assurer que toutes les conditions étaient réunies pour que les deux enquêtes devant se tenir simultanément se déroulent dans les meilleures conditions.

Modalités retenues

Le dispositif arrêté était le suivant:

- enquête publique du jeudi 23 août 2018 à 9h00 au jeudi 04 octobre 2018 à 17h00, soit 43 jours consécutifs ;
- 4 permanences à tenir en mairie de PERRUSSON par le commissaire enquêteur :
 - le jeudi 23 août 2018 de 9h00 à 12h00;
 - le mardi 11 septembre 2018 de 9h00 à 12h00;
 - le mercredi 26 septembre 2018 de 13h30 à 17h00;
 - le jeudi 4 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête devaient être mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie de PERRUSSON.

Les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement leurs observations directement sur le registre d'enquête où les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur qui pouvait les annexer au registre d'enquête.

Par ailleurs les personnes intéressées pouvaient également formuler leurs observations à l'adresse électronique précisée dans l'avis d'enquête publique:

" perrusson.enquete.publique.PLU@gmail.com ".

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions régissant le déroulement de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de PERRUSSON figurent dans l'arrêté de M. le Maire de PERRUSSON en date du 28 juin 2018.

Cet arrêté a été réceptionné en Préfecture le même jour.

Hormis les dates de déroulement de l'enquête et les dates des permanences tenues par le commissaire enquêteur telles qu'évoquées au paragraphe précédent, l'arrêté fixe les modalités d'affichage et de publicité et précise les diverses actions à mener après l'expiration du délai d'enquête.

Enfin, il rappelle que le conseil municipal est l'autorité compétente pour approuver le PLU de la commune de PERRUSSON.

Mesures de publicité et information du public

L'avis d'enquête publique qui reprend les principales dispositions de l'arrêté de M. le Maire de PERRUSSON en date du 28 juin 2018 a fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public qui suivent:

publicité

deux parutions ont eu lieu respectivement dans «Terre de Touraine» et « La Nouvelle République» aux dates suivantes :

- les 3 et 6 août 2018 soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête ;
- les 24 et 27 août 2018 soit moins de 8 jours après le début de l'enquête.

Les attestations correspondantes figurent en annexe I

affichage

En sus de l'affichage effectué sur le panneau officiel de la Mairie de PERRUSSON, l'avis d'enquête a été affiché à treize endroits différents de la commune en des lieux susceptibles d'être vus par le plus grand nombre d'habitants.

Cet affichage qui était effectif sur le terrain dès le 31 juillet 2018 était disposé sur les mêmes supports que celui du zonage d'assainissement. L'avis d'enquête était dupliqué sur un format " A2 ", imprimé en lettres noires sur fond jaune et était parfaitement visible quelle que soit la voie publique sur laquelle on se trouvait.

Les photographies attestant de la réalité de cet affichage figurent en annexe II

Ouverture de l'enquête

L'enquête publique a effectivement débuté le jeudi 23 août 2018 à 9h00 à la mairie de PERRUSSON.

À cette heure, j'ai ouvert le registre d'enquête publique, j'en ai coté et paraphé tous les feuillets et j'ai paraphé toutes les pièces du dossier mis à la disposition du public.

Hormis le dossier de PLU proprement dit étaient également mis à la disposition du public:

- le dossier de " porter à connaissance " de l'État en date du 01 avril 2016 ;
- un dossier dans lequel figuraient les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ces avis ayant été formulés entre le 27 novembre 2017 et le 12 février 2018;
- un dossier d'analyse des avis des PPA et de la CDPENAF examinés en séance de travail du 6 avril 2018;
- l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire en date du 2 mars 2018.

Ces documents étaient également consultables depuis le site internet de la mairie de PERRUSSON (www.perrusson.fr).

A noter également que le 27 juillet 2018 la mairie de PERRUSSON a été destinataire d'un message électronique en provenance de l'Unité départementale de l'architecture et patrimoine d'Indre et Loire et transmettant un projet de règlement (écrit) modifié comportant un nombre non négligeable de propositions de modifications. Selon les dires de son auteur, " ces observations devaient être transmises au commissaire enquêteur afin de permettre de les prendre en compte après l'enquête publique ".

Ce document a été mis à la disposition du public à titre d'information sans qu'il soit statué quant à la suite à lui donner.

Déroulement de l'enquête et tenue des permanences

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu avoir librement accès aux dossiers durant les heures habituelles d'ouverture de la Mairie de PERRUSSON.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal, à proximité de l'accueil/secrétariat, au rez-de -chaussée du bâtiment de la mairie. Cette salle, facilement accessible, permettait d'accueillir le public dans des conditions satisfaisantes.

Celles-ci se sont tenues comme prévu:

- le jeudi 23 août 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mardi 11 septembre 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mercredi 26 septembre 2018 de 13h30 à 17h00;
- le jeudi 4 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

Au début de chacune d'entre elles j'ai été accueilli par M. le Maire et/ou par une personne du secrétariat de la mairie.

Toutes les plages de temps dédiées aux permanences, avec la présence du commissaire enquêteur, ont été utilisées en quasi totalité pour la réception du public, toutes les personnes qui se sont présentées ayant pu être reçues.

Le tout s'est déroulé dans un climat serein sans qu'aucun incident ne soit à signaler.

Ainsi, pendant la durée de l'enquête :

- 13 requêtes ont été portées sur le registre d'enquête ;
- 12 lettres ou courriers ont été reçus ou déposés à la Mairie, en dehors ou pendant les permanences;
- aucun mail n'est arrivé sur la boîte à lettre électronique dédiée.

Mais il convient toutefois de noter que:

- 1 courrier avait été déposé en Mairie avant le début de l'enquête (le 13 août 2018);
- 1 mail avait également été reçu avant le début de l'enquête (le 14 août 2018) sur la boîte électronique dédiée – qui était déjà ouverte;
- 9 personnes se sont présentées pour se renseigner sur diverses dispositions prévues dans le PLU sans que de suite écrite ait été donnée.

Le nombre total de personnes réellement rencontrées par le commissaire enquêteur lors des permanences avoisine donc la cinquantaine, certaines personnes s'étant présentées à plusieurs reprises.

Observations du public

Le tableau figurant ci-dessous donne une vision quantitative générale de l'ensemble des contributions ou expressions reçues.

	Nb d'observations transcrites sur le registre	Nb de lettres reçues ou déposées	Nb de mails reçus	Nb de demandes d'information formulées	Nombre total de personnes reçues
<i>Les 13 et 14/08/2018 (Avant le début de l'enquête)</i>		<i>1</i>	<i>1</i>		
Permanence du 23/08/2018	7				15
Permanence du 11/09/2018	3	3		1	10
Le 14/09/2018		1			
Le 25/09/2018		1			
Permanence du 26/09/2018		3		4	12
Le 27/09/2018		2			
Le 02/10/2018		2			
Permanence du 04/10/2018	3			4	14
TOTAUX	13	12		9	51

De manière plus exhaustive et nominative toutes les expressions apparaissent dans le tableau qui suit. Pour en faciliter l'analyse ultérieure il est proposé de retenir la codification suivante:

- **R** pour les requêtes ou observations inscrites sur le registre d'enquête;
- **L** pour les lettres ou courriers reçus en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur;
- **I** pour les demandes d'information.

Chacun de ces " codes-lettres " est affecté d'un indice attribué chronologiquement par rapport à l'ordre d'arrivée.

	Observations transcrites sur le registre	Lettres reçues ou déposée	Mails reçus	Demandes d'information formulées
<i>Les 13 et 14/08/2018 (Avant le début de l'enquête)</i>		<i>L0 – Mme NISSERON Annie et M. BEAUGE</i>	<i>M0 – M. et Mme DOUBININE</i>	
Permanence du 23/08/2018	R1 - Représentants de Mme Veuve BÉRAULT R2 -Mme BLANCHIS représentant l'indivision ARRAULT R3 - Mme BLANCHIS Geneviève R4 - Mme BUTEL Béatrice R5 – M. et Mme MARTINEZ Claude et Madeleine R6 – Mme COLLIVOT A.M. épouse GUALBERT + Indivision GUALBERT R7 – M. CRESPIN Lucien			

Permanence du 11/09/2018	R8 – M et Mme DOUBININE R9 – M. LEGRAND Dominique R10 – M. BEAU Dominique, gérant du GFA " La Brosse "	L1 - Indivision CARATY/PARASSE (Courrier remis par M. ROY) L2 – M. et Mme PRUVOT Pierre L3 – Mme BOULAY Annick		I1 - M. PAILLER-SCHLEINZER
Le 14/09/2018		L4 – M. SADOUX Jean-Pierre Cogérant de la SCI la Grille		
Le 25/09/2018		L5 – M. SADOUX Jean-Pierre Cogérant de la SCI la Grille		
Permanence du 26/09/2018		L6 – M. et Mme BLANCHIS Jean-Régis L7 – M. BERTHAULT Bernard représentant l'association " Onfroy de Bréville " L8 – M. et Mme CARTIER Claude		I2 - M. GELINEAU I3 - M. GALLAND Laurent I4 - Mme LABLANCHE Josette I5 - Mme VILLAUMÉ Françoise
Le 27/09/2018		L9 – Mme Marie-Louise HERNANDEZ L10 – M. et Mme BERTHAULT Bernard et Michèle		
Le 02/10/2018		L11 – M. et Mme GRATEAU Micheline L12 – Mme et M. GALLAND Bernadette et Marcel		
Permanence du 04/10/2018	R11 – M. et Mme OCTAVIEN R12 – Mme GODEFROY Clarisse R13 – Mme PETIGAS Cécile			I6 - MM. DUVIL David et Daniel I7 - M. DEGERT Serge I8 - M. PIDAULT Marc I9 - M. CHAMPIGNY Dominique

En outre il convient de noter que les requêtes R1 – R2 – R4 – R7 et R8 transcrites sur le registre étaient accompagnées de documents complémentaires remis par les requérants. Ces documents de toutes formes (lettres, notes, extraits de plan et de vues aériennes, photographies, certificats d'urbanisme, etc.) m'ont été remis afin de faciliter ma compréhension des demandes formulées.

Ils ont été annexés au registre d'enquête avec des indices respectifs D1 – D2 – D4 – D7 et D8

L'analyse de ces différentes contributions figure dans le chapitre ci-après.

Clôture de l'enquête

Le jeudi 4 octobre 2018 à 17h00, date et heure de fin de l'enquête, j'ai clôturé le registre et y ai apposé ma signature.

À la suite, j'ai pris possession du-dit registre, du dossier d'enquête et de tous les documents qui l'accompagnaient aux fins de rédaction de mon rapport et de mes conclusions.

Procès-verbal de synthèse des observations

À la suite de la clôture de l'enquête j'ai établi un procès-verbal de synthèse.

Je l'ai remis en " mains propres " à M. GAULTIER, Maire de PERRUSSON lors d'une entrevue en mairie le mardi 9 octobre 2018 à 14h00, soit moins de moins 8 jours après la clôture de l'enquête. Lors de cette entrevue M. le Maire était assisté de Mme Ophélie LEJEUNE, secrétaire de mairie.

Après cette entrevue, avec M. le Maire, nous avons effectué une visite des lieux concernés par les observations formulées. A cette occasion j'ai pu m'imprégner de la réalité du terrain, élément important afin de mieux appréhender la teneur des demandes des requérants et ainsi émettre des avis aussi pertinents que possible.

Par message électronique en date du mardi 23 octobre 2018 (à 15h20), soit moins de 15 jours après, M. le Maire de PERRUSSON m'a fait parvenir sa réponse.

Ces 2 documents, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de M. le Maire, figurent en annexe IIIa et IIIb du présent rapport.

Transmission du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le présent rapport ainsi que les conclusions, l'avis et les annexes qui l'accompagnent est achevé à la date du 03 novembre 2018.

Il est transmis ce même jour, par voie électronique, à la mairie de PERRUSSON.

Sa version originale papier est prévue être remise par mes soins, et commentée, à M. Bernard GAULTIER, Maire, lors d'une rencontre en mairie fixée au 05 novembre 2018 en matinée.

Une copie en sera adressée sans délai, par voie postale, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

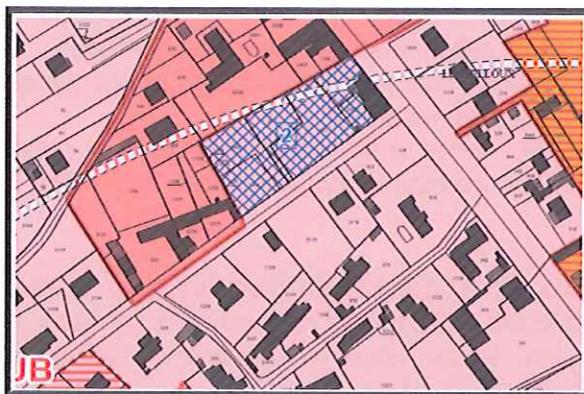
ANALYSE DES OBSERVATIONS CONSULTATIONS ET RÉPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

Pour en faciliter l'analyse les observations seront regroupées par thèmes en suivant la même logique que celle adoptée dans le procès-verbal de synthèse.

Pour chacune des observations apparaîtront successivement:

- un résumé de la requête ou de la demande formulées;
- l'avis de la municipalité reçu en retour du procès-verbal de synthèse;
- les éléments d'analyse et l'avis du commissaire enquêteur.

Requêtes portant sur l'emplacement réservé n°2 pour la création de logements sociaux



L2 – M. et Mme PRUVOT Pierre

M. et Mme PRUVOT souhaiteraient que cet emplacement réservé pour création de logement sociaux soit abandonné au profit de l'agrandissement du parking de la petite salle des fêtes, l'actuel s'avérant insuffisant en terme de capacité.

L3 – Mme BOULAY Annick

Mme BOULAY, constatant les problèmes de stationnement autour la petite salle des fêtes lorsqu'elle est utilisée, indique que le terrain en friche en face du parking actuel serait parfait pour l'agrandissement de celui-ci.

L7 – M. BERTHAULT Bernard représentant l'association " Onfroy de Bréville "

En rappelant la vocation socio-caritative de l'association, M. BERTHAULT, au nom de celle-ci, se prononce totalement en faveur du projet de création de logements sociaux.

Il exprime par ailleurs la totale opposition de l'association à la création d'un parking qui dévaloriserait les terrains en cause et précise qu'une cinquantaine de places de stationnement existent dans un rayon de 50 mètres alentour.

L8 – M. et Mme CARTIER Claude

M. et Mme CARTIER sont propriétaires d'un terrain concerné par l'emplacement réservé sur lequel un permis de construire a été déposé, le 20 août 2018, pour un pavillon destiné à accueillir une personne à mobilité réduite.

M. et Mme CARTIER ne sont pas vendeurs de leur terrain et considèrent qu'il serait plus judicieux d'aménager un parking sur la partie restante de cet emplacement réservé.

L9 – Mme Marie-Louise HERNANDEZ

Mme HERNANDEZ demande où vont stationner les locataires des logements prévus en invoquant les désagréments déjà connus liés à l'utilisation de la salle des fêtes.

Elle souhaiterait que le parking actuel soit agrandi et que l'espace restant fasse l'objet d'un aménagement paysager le rendant plus agréable.

Réponse de la Municipalité:

Les remarques des riverains de la salle des associations entendues, il est indéniable que les places de parking disponibles aux alentours de la salle sont insuffisantes. Cet état de fait a pour conséquence des stationnements gênants et dangereux sur les trottoirs, obligeant les piétons à aller sur la route. La construction de logements sociaux conduirait à accentuer ce déficit de stationnement et ainsi les nuisances aux riverains. Le comité de pilotage propose que cet emplacement réservé soit maintenu au profit de la création d'un parking.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

Sur ces cinq requêtes une est favorable au projet de création de logements sociaux, les quatre autres y sont opposées.

Parmi les arguments développés par l'association "Onfroy de Bréville", qui soutient le projet, on retrouve l'intérêt de disposer de logements sociaux permettant de mixer harmonieusement les habitats sociaux et l'habitat pavillonnaire individuel. En outre, l'association considère, qu'en terme de stationnement, il existe autour de la salle un nombre de places suffisant.

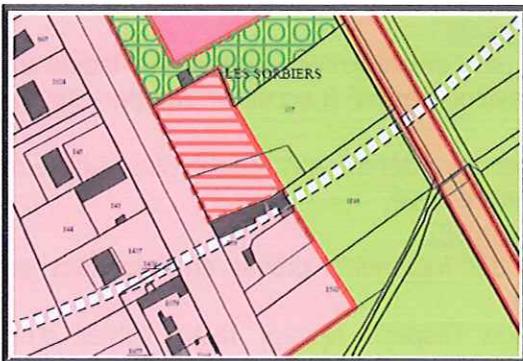
A l'inverse les quatre requérants qui ne sont pas favorables au projet invoquent les problèmes récurrents de stationnement, ce que la municipalité reconnaît.

Par ailleurs, M. et Mme CARTIER, même si ils sont favorables à la création d'un parking, souhaitent quant à eux, construire un pavillon accessible aux personnes à mobilité réduite sur une partie de cet emplacement réservé.

- En ce qui me concerne, considérant d'une part que la commune de PERRUSSON offre une certaine diversité en terme de logements locatifs avec un taux de 15 % dans le parc privé et 19% dans le parc social (*cf rapport de présentation*), et d'autre part que les logements sociaux qui seraient à construire sur l'emplacement réservé n°2 ne sont pas recensés parmi les 120 logements prévus d'ici 2030, je suis favorable, comme le souhaite la municipalité, au maintien de l'emplacement réservé mais en le destinant à la création d'un parking.
- Par ailleurs, dans ce nouveau contexte, je suis d'avis de donner une suite favorable à la demande de M. et Mme CARTIER pour la construction d'un pavillon accessible aux PMR. Ainsi le périmètre de l'emplacement réservé devrait être réduit en conséquence.
- Enfin, comme le suggère une des requérantes, je préconise que le nouveau parking à créer intègre une dimension paysagère suffisamment marquée pour valoriser au mieux ce nouvel espace.

Requêtes portant sur les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

R6 – Mme COLLIVOT A.M. épouse GUALBERT + Indivision GUALBERT



Demande concernant la parcelle n° 137, au lieu-dit " Les Sorbiers " et impactée par l'OAP D - Rue des Platanes.

Mme COLLIVOT indique que le projet va amputer la parcelle de la partie arrière en privant les constructions envisagées (2 minimum) de tout espace vert.

La réduction de la zone humide avec redécoupage permettrait aux constructions envisagées une autre présentation avec terrain derrière avec éventuellement une troisième construction.

Réponse de la Municipalité:

Le document d'urbanisme étant soumis à évaluation environnementale, les écologues du cabinet d'études ont évalué les incidences du projet sur l'environnement. Afin de préserver les zones humides avérées, il a été décidé de réduire le périmètre du projet. Ce dernier permettra toutefois au propriétaire de réaliser un jardin, mais pas de nouvelle construction pour ne pas impacter cette zone. Néanmoins les élus considèrent que la demande mérite une réponse favorable. Le document d'urbanisme intégrera donc cette modification.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche, en se référant au document du dossier traitant des OAP il est précisé concernant cette OAP D – Rue des Platanes – qu'il convenait, entre autres, de:

- créer au minimum 2 logements;
- préserver des espaces sensibles en fond de parcelles avec des zones humides " pressenties ".

Ainsi, en ce qui concerne la partie " humide " du terrain il y a ambiguïté sur le fait que celle-ci soit " avérée " ou " pressentie ". Après vérification sur la carte des " zones humides issues de l'inventaire du département d'Indre et Loire pour la commune de PERRUSSON " (*cf p. 36 du volet écologique de l'évaluation environnementale*) la parcelle en cause est en dehors de ce périmètre, la zone humide n'étant indiquée qu'au-delà de la voie ferrée.

Dans ces conditions je suis pour ma part favorable à ce que le périmètre de la zone de cette OAP consacré à l'habitat soit étendu. Il devra toutefois être délimité de façon suffisamment précise afin de se préserver de tout risque ultérieur en lien avec le facteur " humide " du fond de la parcelle.

Ainsi, offrir la possibilité de créer un 3^{ème} logement sur cette parcelle répond tout à fait à l'objectif recherché de densification du milieu urbain.

R8/M0 – M et Mme DOUBININE

M. et Mme DOUBININE demandent que le mail adressé à la Mairie le 14 août 2018 (*donc hors du délai de l'enquête*) soit pris en considération.



La demande concerne l'OAP C – Rue des Platanes. M. et Mme DOUBININE souhaitent acquérir une " toute petite parcelle " au fond de leur jardin et demandent, en conséquence, la modification des limites de l'OAP C.

Réponse de la Municipalité:

Afin de densifier le bourg, plusieurs opérations d'ensemble ont été projetées en prenant appui sur des fonds de jardin pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers par ailleurs sur la commune et stopper l'étalement linéaire. La présente opération permet la projection de 8 logements sur des parcelles enclavées avec la voie ferrée. Il n'apparaît donc pas opportun de supprimer cette parcelle faisant partie intégrante de l'opération d'ensemble. Il serait même judicieux d'augmenter l'emprise de cette OAP en y intégrant les parcelles D 1006 et D 969 afin de posséder un maximum d'espace pour l'aménagement éventuel d'une placette de retournement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

La mise en place de cette OAP C répond également à l'objectif de densification de parties délaissées du tissu urbain. Les principes d'aménagement qui ont été retenus apparaissent cohérents au regard de la configuration des parcelles concernées et de leur enclavement.

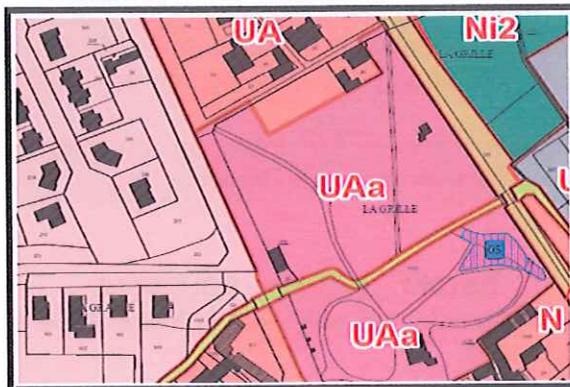
Alors que M. et Mme DOUBININE demandent à agrandir leur propriété par réduction de l'emprise prévue pour l'AOP, la municipalité, à l'inverse, souhaiterait, pour des motifs légitimes de facilité d'aménagement, en agrandir le périmètre en y incluant les parcelles D 1006 et D 969.

Dans ce cas précis je suis favorable au maintien du périmètre actuel de l'OAP basé sur le découpage parcellaire existant, ce qui conduit, implicitement à donner un avis défavorable à la demande de M. et Mme DOUBININE.

Pour autant, cela n'exclut pas qu'en phase opérationnelle, au moment de l'étude du projet, des négociations puissent s'engager entre les partenaires concernés afin de trouver la limite la plus pertinente dans cette partie de l'OAP.

Requêtes portant sur des changements de zones ou adaptation du règlement écrit en zone urbaine UA/UAa

L4/L5 – M. SADOUX Jean-Pierre Cogérant de la SCI la Grille



Dans la lettre L4, au lieu-dit "La Grille" M. SADOUX demande d'autoriser une construction supplémentaire (*classement en UA au lieu de UAa*) à l'orée du bois et sur la partie non boisée. La construction serait implantée perpendiculairement à l'axe de la RD 943 et ne créerait pas d'accès supplémentaire sur celle-ci.

Il précise que l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord de principe sur ce projet.

En complément, par lettre L5, M. SADOUX dépose en mairie la copie d'un mail qu'il avait adressé à M. le Maire le 24 avril 2017. Dans ce mail, l'argumentation de son premier courrier (L4) y est reprise et développée. Il insiste notamment sur l'aspect "familial" de sa démarche, la propriété en cause ayant été construite par un de ses ascendants en 1872.

Réponse de la Municipalité:

Il est important de rappeler que cette parcelle comportait dans l'ancien document d'urbanisme (POS) des arbres classés. Par ailleurs, cette propriété est située à proximité du parc Maurice Mardelle. Il existe donc une harmonie entre ces deux espaces boisés. Le classement en UAa a donc été motivé par la préservation de ces espaces remarquables. Le classement en secteur UAa permet la valorisation patrimoniale du terrain et du bien visés. Ce classement a par ailleurs été validé par l'Architecte des Bâtiments de France. Néanmoins, il semble que le règlement comporte une incohérence puisqu'il n'autorise pas toute construction nouvelle même dans le respect du patrimoine. Ce point devra être corrigé dans le règlement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

La propriété de la SCI " La Grille " est située en zone UAa du projet de PLU et est de nature à être impactée par l'orientation n° 5 du PADD tendant à valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager et son objectif

① ► *Pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers*

Bien que qualifiée " d'espace remarquable " elle n'est pas répertoriée en tant que telle comme faisant partie des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cela étant, d'après le règlement écrit, *dans le secteur UAa, les constructions principales ou annexes n'ayant pas attiré à une valorisation du patrimoine bâti et paysager existants sont interdites.*

Cette formulation est à mes yeux pour le moins ambiguë pour en déduire avec suffisamment de précision ce qui est autorisé.

Par ailleurs d'après le tableau faisant apparaître les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées, *ne pourraient être autorisés dans cette zone que:*

- *les commerces et activités de service liés à la restauration et où s'effectue l'accueil d'une clientèle;*
- *les équipements d'intérêt collectif et services publics tels que des salles d'art et spectacle ou autres équipements recevant du public.*

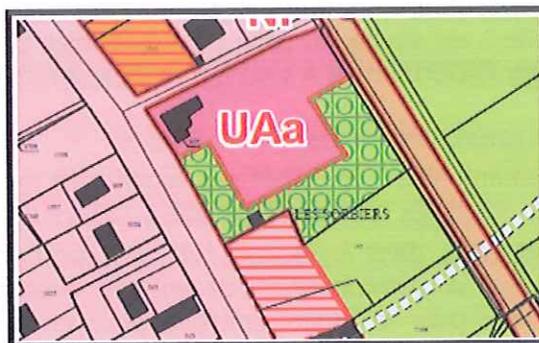
De fait une construction nouvelle qui s'effectuerait dans le respect du patrimoine environnant, et donc avec l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France, n'est pas explicitement autorisée.

Il convient de préciser également que M. SADOUX était intervenu dans la phase de concertation (N° 28). Sa demande portait sur la création de 3 nouveaux bâtiments sur la propriété. A l'époque l'Architecte des Bâtiments de France avait donné son accord de principe pour ces 3 logements. Le projet de PLU a acté le principe de réalisation des 2 logements prévus le long de l'impasse des Jardins en classant les terrains concernés en zone UA. Par contre, dans le projet de PLU, le bâtiment qui est prévu s'implanter perpendiculairement à la RD 943 et dans un espace non boisé, n'est pas possible compte tenu du maintien du classement en secteur UAa. Un des motifs invoqué était la situation dangereuse générée par la création d'un nouvel accès sur la RD 943. Il a été précisé depuis qu'il n'y aurait pas de nouvel accès créé celui déjà existant étant suffisant.

En prenant en compte l'ensemble de ces éléments je suis donc d'avis à ce que le règlement (écrit et/ou graphique) soit revu et précisé afin que le projet de 3^{ème} bâtiment de la SCI " La Grille " puisse être autorisé.

En effet, dans la mesure où le patrimoine bâti et paysagé environnant est préservé, ce que garantit, a priori, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il n'y a pas, à mes yeux, d'opposition à admettre une densification mesurée dans cet espace central du bourg.

L10 – M. et Mme BERTHAULT Bernard et Michèle



M. et Mme BERTHAULT demandent que sur leur parcelle n° D 136, classée en UAa, il soit possible de construire une habitation destinée à être un " gîte saisonnier d'accueil " en harmonie architecturale avec leur habitation et les bâtiments situés en face, de l'autre côté de l'impasse des Sorbiers, qui formaient initialement une même propriété.

Réponse de la Municipalité:

Cette parcelle fait partie des monuments remarquables qui ont été inventoriés au moment de l'élaboration du PLU. Le classement en secteur UAa permet la valorisation patrimoniale de ce terrain et du bien. Toute nouvelle construction devra s'inscrire dans le respect du patrimoine existant. Ce point devra être corrigé dans le règlement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

La propriété de M. et Mme BERTHAULT est située en zone UAa du projet de PLU et est de nature à être impactée par l'orientation n° 5 du PADD tendant à valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager et son objectif

☉ ► *Pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers.*

Bien que qualifiée " de monument remarquable " la parcelle en cause n'est pas répertoriée en tant que telle comme faisant partie des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cela étant, d'après le règlement écrit, *dans le secteur UAa, les constructions principales ou annexes n'ayant pas attiré à une valorisation du patrimoine bâti et paysager existants sont interdites.*

Cette formulation est à mes yeux pour le moins ambiguë pour en déduire ce qui est autorisé.

Par ailleurs d'après le tableau faisant apparaître les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées, *ne pourraient être autorisés dans cette zone que:*

- *les commerces et activités de service liés à la restauration et où s'effectue l'accueil d'une clientèle;*
- *les équipements d'intérêt collectif et services publics tels que des salles d'art et spectacle ou autres équipements recevant du public.*

De fait la construction d'un gîte saisonnier, n'est pas explicitement autorisée.

Il convient de noter que M. BERTHAULT était déjà intervenu en ce sens pendant la phase de concertation (N°27) sans que sa demande n'ait trouvé de réponse. Sa demande portait également sur le classement comme " boisé " de la partie densément boisée de sa propriété, satisfaction lui ayant été donnée sur ce point.

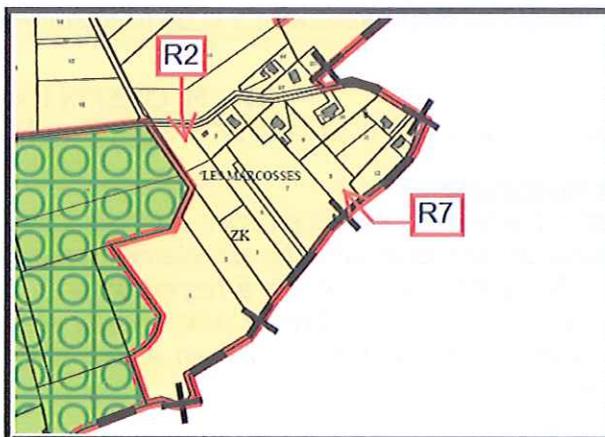
Je suis donc d'avis à ce que le règlement (écrit et/ou graphique) soit revu et précisé afin que le projet de M. et Mme BERTHAULT puisse être autorisé.

En effet, dans la mesure où le patrimoine bâti et paysagé environnant est préservé, ce que garantit, a priori, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il n'y a pas, à mes yeux, d'opposition à admettre une densification mesurée dans cet espace central du bourg.

Requêtes ayant pour objet le transfert de zone agricole A ou de zone naturelle N en zones constructibles

Secteur " Les Marcosses "

(Zone A → Zone constructible)



R2 - Mme BLANCHIS représentant l'indivision ARRAULT

Mme BLANCHIS demande à ce que la parcelle ZK n°4 au lieu-dit " Les Marcosses " soit classée en terrain constructible tous les réseaux passant devant.

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Cette dernière a été déclarée au RPG 2014³ et 2015. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un étalement linéaire si elle venait à être urbanisée, contraire à l'esprit de la loi ALUR. Au vu de son rôle tampon avec un espace boisé classé, la volonté des élus de stopper l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du potentiel agronomique du terrain et son usage du sol, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants

avec les deux objectifs suivants:

❶ ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

❷ ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole

avec, en particulier, l'objectif de

❸ ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles construction en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

La présente demande ne s'inscrit pas dans cette logique.

3 Registre parcellaire graphique

Même si la parcelle était précédemment constructible au POS (zone UB1) et bien que 3 constructions se soient édifiées tout récemment en face de l'autre côté du chemin, je fais miens les arguments développés dans la réponse de la municipalité.

Aussi, j'émet un avis défavorable à la demande de Mme BLANCHIS.

R7 – M. CRESPIN Lucien

M. CRESPIN demande à ce que la parcelle ZK n°8 soit classée constructible.

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Cette dernière a été déclarée au RPG¹ 2014 et 2015. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un étalement linéaire si elle venait à être urbanisée, contraire à l'esprit de la loi ALUR. Au vu de la volonté des élus et des services de la DDT de stopper l'étalement urbain, de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du potentiel agronomique du terrain et son usage du sol, cette parcelle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants avec les deux objectifs suivants:

❶ ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

❷ ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole avec, en particulier, l'objectif de

❸ ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles construction en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

La présente demande ne s'inscrit pas dans cette logique.

De surcroît, il convient de préciser que cette parcelle était classée agricole dans le POS.

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable à la demande de M. CRESPIN.

Secteur " Les Hubardelleries "

(Zone A → Zone constructible)



R5 – M. et Mme MARTINEZ Claude et Madeleine

M. et Mme MARTINEZ voudraient que leur parcelle – n° 90 - soient classées constructibles.

R11 – M. et Mme OCTAVIEN

M. et Mme OCTAVIEN souhaitent savoir si (demandant que) leur parcelle YM n° 91 passera (passe) constructible comme elle l'était au POS. Dans l'affirmative ils prendraient à leur charge la démolition du château d'eau.

A l'inverse la parcelle n° 171, qui leur a été attribuée constructible, ne les intéresse pas forcément.

Réponse de la Municipalité:

Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un étalement linéaire si elle venait à être urbanisée contraire à l'esprit de la loi ALUR. Afin d'éviter l'étalement urbain, limiter la consommation foncière et prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants avec les deux objectifs suivants:

① ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

② ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole avec, en particulier, l'objectif de

③ ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

④ ► *Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange ouest du centre bourg*

Afin de limiter l'étalement urbain, les élus souhaitent que l'urbanisation soit limitée à la frange ouest de la commune par le plateau agricole et le tissu urbain existant.

Les deux présentes demandes ne s'inscrivent pas dans cette logique.

Ces deux cas avaient par ailleurs été évoqués lors de la phase de concertation (N°s 8 et 6) une suite défavorable leur ayant été réservée.

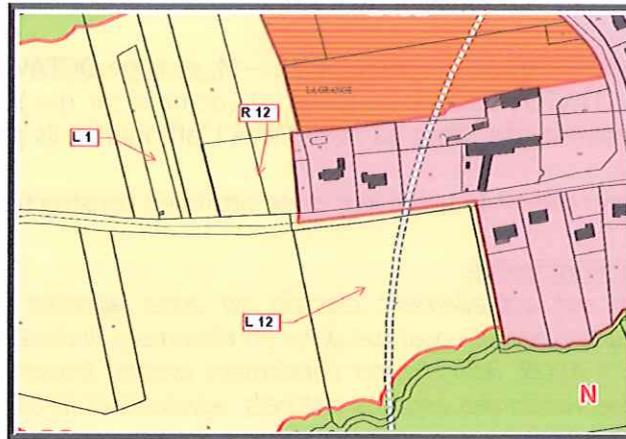
De surcroît, il convient de préciser que ces deux parcelles étaient classées en Zone ND (inconstructible) au POS.

Je fais donc miennes les réponses apportées par la municipalité sur ces deux demandes.

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable aux demandes de M. et Mme MARTINEZ et de M. et Mme OCTAVIEN.

Secteur " La Grange "

(Zone A → Zone constructible)



R12 – Mme GODEFROY Clarisse

Mme GODEFROY, exploitante agricole, s'estime doublement pénalisée par le classement réservé aux parcelles dans le secteur de la Grange.:

- les parcelles YL n° 237 et 22 qu'elle exploite en location (zone 1AUa), vont devenir constructibles et donc réduire sa SAU;
- en revanche, les parcelles n° 238 et 16 qui étaient constructibles pour partie au POS repassent en zone agricole.

Elle demande le maintien des 2 terrains n° 238 et 16 (pour parties) en zone constructible.

Réponse de la Municipalité:

Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole. Ces dernières ont été déclarées au RPG en 2014, 2015 et 2016. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un étalement linéaire. Afin de stopper l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, de son potentiel agronomique et au regard de son usage du sol, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

Concernant cette demande, en première approche, il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants avec les deux objectifs suivants:

① ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

② ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole avec, en particulier, l'objectif de

① ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

② ► *Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange ouest du centre bourg*

Afin de limiter l'étalement urbain, les élus souhaitent que l'urbanisation soit limitée à la frange ouest de la commune par le plateau agricole et le tissu urbain existant.

La présente demande ne s'inscrit pas dans cette logique.

En outre, même si les parties de parcelles en cause étaient précédemment classées constructibles au POS (zone UB), je fais également miens les arguments développés dans la réponse de la municipalité.

Aussi, j'émetts un avis défavorable à la demande de Mme GODEFROY.

L1 - Indivision CARATY/PARASSE

Lettre remise par M. ROY à la demande des membres de l'indivision.

Les membres de l'indivision CARATY/PARASSE auraient le projet de vendre la parcelle YL n°15 – (à des fins constructibles ?).

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe et se situait déjà sous le POS en dehors de la zone urbanisée. La mise en constructibilité de ce terrain constituerait donc un étalement linéaire totalement en contradiction avec l'esprit de la loi ALUR. Cette non constructibilité a pour but de stopper l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants avec les deux objectifs suivants:

❶ ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

❷ ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole avec, en particulier, l'objectif de

❸ ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

❹ ► *Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange ouest du centre bourg*

Afin de limiter l'étalement urbain, les élus souhaitent que l'urbanisation soit limitée à la frange ouest de la commune par le plateau agricole et le tissu urbain existant.

La présente demande ne s'inscrit pas dans cette logique.

A noter également que les membres de l'indivision étaient intervenus lors de la phase de concertation (N° 32). Une suite défavorable avait été réservée à leur demande.

En outre, considérant que la parcelle en cause était déjà classée en zone ND (inconstructible) au POS, je fais miens les arguments développés dans la réponse de la municipalité.

J'émetts donc un avis défavorable à la demande de l'indivision CARATY/PARASSE.

L12 – Mme et M. GALLAND Bernadette et Marcel

M. et Mme GALLAND souhaitent que leur parcelle YL n°37 redevienne constructible comme elle l'était il y a quelques années.

" Il serait envisagé d'y réaliser de belles résidences sur 10/12 lots afin de conserver le côté naturel de cette contre-vallée et non un lotissement surchargé avec des maisons les unes sur les autres ".

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe et se situait déjà sous l'ancien document d'urbanisme (le POS) en dehors de la zone urbanisée. La parcelle a été déclarée au RPG de 2014, 2015 et 2016. Afin d'éviter l'étalement urbain, limiter la consommation foncière et prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

En première approche il convient de se référer au projet général de la commune structuré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Parmi les orientations et les objectifs retenus figurent notamment:

Orientation 1 - Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants avec les deux objectifs suivants:

① ► *S'appuyer sur les limites physiques du bourg, avec la volonté affichée de lutter contre l'étalement urbain.*

② ► *Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la partie actuellement urbanisée*

Afin de gérer l'espace de façon économe est exprimée l'idée de concentrer l'urbanisation future au niveau du bourg et de conforter seulement les hameaux les plus importants: Les Cheneaux, La Magdeleine et Poiré.

Orientation 3 - Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole avec, en particulier, l'objectif de

③ ► *Stopper l'extension des hameaux*

Pour protéger l'activité agricole en place, les élus ne souhaitent pas autoriser de nouvelles construction en extension des hameaux de Poiré, des Cheneaux et de la Magdeleine et entendent limiter les nouvelles constructions en extension dans le tissu central.

④ ► *Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange ouest du centre bourg*

Afin de limiter l'étalement urbain, les élus souhaitent que l'urbanisation soit limitée à la frange ouest de la commune par le plateau agricole et le tissu urbain existant.

La présente demande ne s'inscrit pas dans cette logique.

En outre, considérant que la parcelle en cause était déjà classée en zone ND (inconstructible) au POS, je fais miens les arguments développés dans la réponse de la municipalité.

Aussi, j'émet un avis défavorable à la demande de l'indivision CARATY/PARASSE.

Secteur " La Merlaudière "

(L0: Zone A → Zone constructible)
(R4: Zone N → Zone constructible)



R4 - Mme BUTEL Béatrice

Mme BUTEL demande à ce que la parcelle ZW n°233 soit maintenue en zone constructible.

Réponse de la Municipalité:

Cette parcelle est actuellement en zone naturelle. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée. Cet écart n'a pas été retenu comme espace pouvant se densifier pour recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, ce qui n'est pas le cas de Poiré et des Chesneaux: deux hameaux qui disposent de leur propre station d'épuration. Afin de limiter la consommation foncière et de prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

L'étude de cette demande appelle de ma part plusieurs réflexions.

Il est indéniable que la parcelle en cause se situe en dehors de l'enveloppe de la partie actuellement urbanisée du bourg.

Par contre il existe, de chaque côté de celle-ci, deux parcelles bâties, sans rapport avec une activité agricole. Dans ce cas il m'apparaît que nous serions plutôt en présence d'une " dent creuse ".

Par ailleurs si l'on se réfère à la définition de zone naturelle dans le PLU l'article R.151-24 du code de l'urbanisme il est dit que :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans le cas présent, le secteur considéré, incluant la parcelle de la requérante, ne m'apparaît répondre à aucun des critères qualifiant les zones naturelles.

Par ailleurs il convient de préciser que la parcelle en cause est aujourd'hui desservie par le réseau collectif d'assainissement, le même auquel sont raccordées les deux parcelles construites qui l'encadrent.

Enfin, de mon point de vue, autoriser une construction supplémentaire à cet endroit, en comblement d'une " dent creuse " ne viendrait pas en contradiction avec les orientations du PADD en ce sens qu'ici la notion d'étalement urbain ne peut pas être retenue pas plus que ne peut l'être la nécessité de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour rappel cette parcelle était classée pour partie constructible (UB) au POS.

Je suis donc d'avis à répondre favorablement à la demande de Mme BUTEL tendant à autoriser une construction sur sa parcelle.

Une des solutions pour y parvenir pourrait consister à créer, à cet endroit, au sein de la zone N, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

LO – Mme NISSERON Annie et M. BEAUGE Raymond

Courriers déposés en mairie le 13 août 2018 donc hors délai de l'enquête publique

Mme NISSERON et M. BEAUGE souhaitent que les parcelles YL n° 67 et YL n° 66 a et b, au lieu-dit " les Vigneaux " soient classées en zone constructible.

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe et se situait déjà sous l'ancien document d'urbanisme (le POS) en dehors de la zone urbanisée. Afin d'éviter l'étalement urbain, limiter la consommation foncière et prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

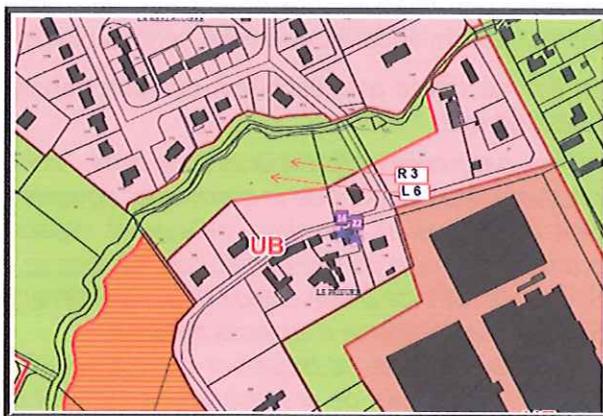
Bien que ces courriers soient arrivés avant l'ouverture de l'enquête publique ils ont été étudiés et la municipalité y a apporté ses éléments de réponse. Je partage les arguments développés.

A noter de surcroît que M. BEAUGE était intervenu pendant la phase de concertation (N° 19), une suite défavorable ayant été réservée à sa demande.

Aussi, j'émetts un avis défavorable à la demande de Mme NISSERON et de M. BEAUGE.

Secteur " Le Prieuré "

(Zone N → Zone constructible)



R3 - Mme BLANCHIS Geneviève

Mme BLANCHIS demande à ce que les parcelles ZW n°43, Rue du Prieuré, et ZW n°173, Rue des Tilleuls, soient laissées en constructible ces parcelles étant peu propices à l'activité agricole et semblant adaptées à la construction de plusieurs maisons.

Mme BLANCHIS précise qu'un permis de construire a été déposé le 28 juillet 2018 sur la parcelle ZW n°43.

L6 – M. et Mme BLANCHIS Jean-Régis

Par ce courrier M. et Mme BLANCHIS viennent compléter la requête le 23 août 2018 (R3).

Les éléments ayant conduit au dépôt du permis de construire (le 26 juillet 2018) y sont rappelés et l'argumentation développée en appui de leur demande tendant à remettre leur propriété en zone constructible se réfère au PADD ("consolider le centre bourg" et "développer un potentiel de logements à proximité de SAVEBAG").

Réponse de la Municipalité:

Les parcelles sont actuellement classées en zone naturelle en raison de l'enjeu environnemental présent. Le document ayant été soumis à l'évaluation environnementale, les écologues ont pu réaliser des sorties de terrain, démontrant que le ruisseau présent au fond des parcelles est utilisé par la faune (y compris des chiroptères, qui sont des espèces protégées) comme un corridor. Afin de prendre en compte cet enjeu et réduire l'impact de nouvelles constructions, les élus ont décidé de classer cette dernière en zone N. Elle n'a donc pas vocation à accueillir une nouvelle construction. Par ailleurs, par le passé les tentatives de construction sur cet espace ont échoué du fait de la nature même du terrain.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

Dans les arguments fournis à l'appui de leur demande les requérants s'appuient sur l'orientation n°4 du PADD tendant à asseoir la place du piéton dans le développement urbain et particulièrement sur deux objectifs

④ ► Asseoir le développement de l'habitat à proximité immédiate du centre bourg
Dans l'idée de consolider le centre bourg de PERRUSSON le choix a été fait de localiser les futures opérations majeures à vocation d'habitat dans le cœur du bourg, lieu de vie principal, où l'on retrouve notamment les commerces, les principaux équipements et l'école.

④ ► Affirmer un potentiel de logements à proximité immédiate de l'entreprise SAVEBAG
Les élus ont souhaité offrir un potentiel de logements à proximité de l'entreprise SAVEBAG. Une " Opération d'Aménagement et de Programmation " (OAP) a été prévue à proximité.

Ces arguments bien que fondés ne sont toutefois que partiellement recevables.

En effet, l'instauration d'une zone naturelle à cet endroit est justifiée par la présence d'un corridor écologique comme le met en évidence le volet écologique de l'évaluation environnementale (cf carte page 93).

Cela est en parfaite cohérence avec l'orientation n° 7 du PADD tendant à protéger les espaces sensibles et en particulier à l'objectif

④ visant à assurer les connexions écologiques vers la vallée de l'Indre.

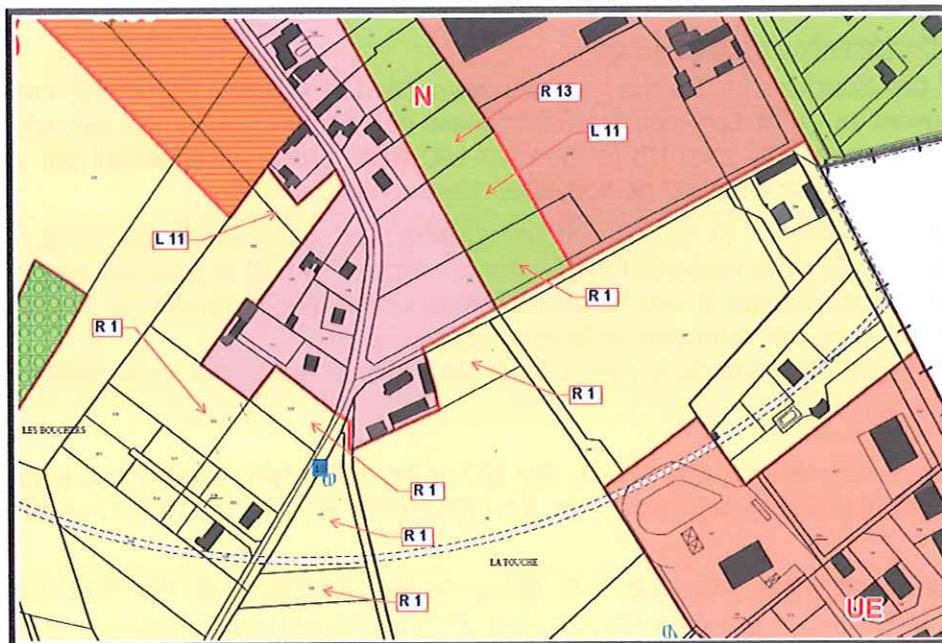
Par ailleurs les requérants s'étonnent que sur la parcelle voisine (ZW 240), destinée à recevoir l'OAP E – Rue du Prieuré – l'emprise de la zone naturelle est limitée à 10 m par rapport au ruisseau.

On notera à cet égard que le schéma d'aménagement de cette OAP prévoit un " secteur humide à préserver ", donc inconstructible, au bord du-dit ruisseau.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, je suis d'avis de maintenir la zone naturelle telle qu'elle est définie actuellement et donc de donner un avis défavorable à la demande de M. et Mme BLANCHIS.

Le fait de maintenir une bande constructible en bordure de la rue du Prieuré constitue, à mes yeux, un bon compromis entre la possibilité de construire d'une part et la préservation d'un espace sensible d'un point de vue environnemental d'autre part.

Secteurs " La Touche " - " Les Bouchers "



R1 - Représentants de Mme Veuve BÉRAULT

Les représentants de Mme BÉRAULT demandent le reclassement de terrains agricoles en constructible. Il s'agit des parcelles n° 71, 102, 103, 104 (pour sa partie classée en zone naturelle N), 110 et 114. L'argumentation est basée sur le fait que les terrains concernés sont entourés de maisons neuves, qu'ils sont desservis en gaz et tout à l'égout et sont situés dans le bourg.

L11 (partie) – M. et Mme GRATEAU Micheline

Possédant une propriété en bordure de la RD 943, à côté de la Société SAVEBAG, M. et Mme GRATEAU demandent:

- qu'une partie de la parcelle n° 222 soit remise en constructible jusqu'à la limite de la zone 1AUe;
- que la partie de la parcelle n° 105, classée en zone naturelle N soit mise en constructible.

R13 – Mme PETIGAS Cécile

Mmes PETITGAS et DARDENNE propriétaires de la parcelle n° 183 (rue du Prieuré) demandent que celle-ci passe constructible en totalité (*en pas N en partie*) dans un souci de valorisation de la propriété pour une vente ultérieure.

Réponse de la Municipalité:

Les parcelles ZW 114 et ZW 110 sont en zone agricole dans le PLU. Néanmoins, elles peuvent être identifiées comme des dents creuses dans la mesure où elles se situent entre deux zones d'habitation. Les réseaux permettent d'accueillir des nouvelles habitations. Il va être proposé de reclasser une partie de la parcelle ZW 114 et la totalité de la parcelle ZW 110 en zone UA.

En revanche, le fond de la parcelle ZW 114 restera en zone agricole. Tout comme les parcelles ZW 103, 102, 222 ainsi qu'une grande partie de la parcelle ZW 71. En effet, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que le potentiel agronomique de ces parcelles, elles doivent être maintenues en zone agricole. Le classement en zone UA aurait pour conséquence un étalement urbain contraire à l'esprit de la loi ALUR.

Concernant les 3 parcelles situées en zone Naturelle: au vu de leur proximité avec la zone économique, cet espace apparaît comme une zone tampon entre l'habitat et les activités économiques, dont la proximité pourrait engendrer des nuisances. Ainsi, elles n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

Aux lieux-dits " Les Bouchers/La Touche " les parcelles ZW 114 et ZW 110, situées entre deux zones d'habitation peuvent en effet être considérées comme des dents creuses. De surcroît elles peuvent facilement être rattachées à la zone UB (et non pas UA) toute proche et disposent par ailleurs de tous les réseaux nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions.

Dans ces conditions, je suis d'avis de donner une suite favorable à la demande des représentants de Mme Veuve BÉRAULT pour la parcelle ZW 110 et pour une partie de la parcelle ZW 114 (bande limitée à une largeur correspondant, au maximum, à la profondeur de la parcelle ZW 110), par extension de la zone UB proche.

Dans un souci de cohérence, la zone UB devrait également englober les parcelles ZW 212 et ZW 217, déjà construites.

En revanche, concernant les parcelles ZW 71, ZW 102 et ZW 103 il faut rappeler que le fait de les ouvrir à l'urbanisation viendrait en contradiction avec les orientations n° 1 et 3 du PADD et de leurs objectifs associés.

Aussi, je ne suis pas favorable à la demande des représentants de Mme Veuve BÉRAULT tendant à rendre constructibles les parcelles ZW 71, ZW 102 et ZW 103.

Concernant la parcelle ZW 222, appartenant à M. et Mme GRATEAU, sa partie en bordure de la rue du Prieuré pourrait s'apparenter à une dent creuse. Toutefois compte tenu qu'elle constitue le seul débouché sur la voie des terres agricoles situées à l'arrière et même si elle était classée constructible au POS (UB1), je partage l'idée de la municipalité de la maintenir en zone agricole

En conséquence, je ne suis pas favorable à la demande de M. et Mme GRATEAU tendant à rendre constructible la parcelle ZW 222 jusqu'à sa limite avec la zone 1AUe dédiée à l'OAP E de la rue du Prieuré.

Enfin, concernant les demandes tendant à rendre constructibles les parties arrières des parcelles actuellement classées en zone naturelle N à savoir:

- parcelle ZW 104 appartenant à Mme Veuve BÉRAULT;
- parcelle ZW 105 appartenant à M. et Mme GRATEAU;
- et parcelle ZW 183 appartenant à Mmes PETITGAS et DARDENNE;

il convient de rappeler que, dans ce secteur, la zone naturelle a effectivement été conçue comme un espace tampon entre l'habitat et les activités économiques et en particulier l'usine SAVEBAG.

Supprimer cette zone tampon ne pourrait avoir que des conséquences négatives si l'on veut assurer une coexistence harmonieuse entre des modes d'occupation du sol différents (habitat et activités).

A noter également qu'au POS, sur ces fonds de parcelles une bande " d'espace boisé à conserver ou à créer " avait été créée avec sans doute le même objectif de création d'une zone tampon.

Aussi, je ne suis pas favorable aux demandes de Mme Veuve BÉRAULT, de M. et Mme GRATEAU ainsi que de Mmes PETITGAS et DARDENNE et je préconise donc, pour les parties de parcelles concernées, le maintien de la zone naturelle N telle qu'elle est délimitée actuellement.

Points particuliers



L11 (partie) – M. et Mme GRATEAU Micheline

M. et Mme GRATEAU demandent également que la parcelle ZW n° 105 – mais aussi 106 (?), de chaque côté de leur maison, soient remises en constructible comme elle y étaient en 2015.

Réponse de la Municipalité:

La parcelle est classée en zone urbaine économique. En effet, elle se situe dans la zone artisanale à proximité de l'entreprise SAVEBAG. Au vu des nuisances et des pollutions possibles, il ne semble pas opportun d'accueillir un nouveau logement indépendant des activités existantes.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

Les deux parcelles en cause étaient classées au POS de la manière suivante:

- la parcelle ZW 105, dans sa partie la plus proche de la RD 948 était déjà classée en zone d'activités économiques (UC). Elle était de plus concernée par une bande d'espace boisé classé (existant ou à créer) qui se prolongeait autour de la parcelle ZW 106 et sans doute destinée à créer un espace tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activités économiques;
- la parcelle ZW 106, supportant la partie bâtie était quant à elle classée en zone constructible (UB1).

Cet ensemble est maintenant intégré à la zone urbaine économique (UF) répondant ainsi à l'orientation n° 2 du PADD tendant à soutenir le développement économique depuis la RD 943 et son objectif

❶ visant à permettre le développement potentiel de SAVEBAG.

Le règlement écrit de cette zone précise que *les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services autorisés dans la zone.*

Par contre le règlement écrit ne prévoit pas de disposition particulière concernant l'extension ou la réhabilitation des bâtiments déjà existants sur la zone et qui n'ont pas de lien avec une activité économique (autre qu'agricole).

Dans ce cas précis je partage l'avis de la municipalité consistant à dire que compte tenu de la présence proche de l'usine SAVEBAG et des nuisances qu'elle est susceptible de produire il ne semble pas opportun d'accueillir de nouveaux logements autres ceux qui seraient en lien avec les activités économiques existantes.

Ainsi, je suis d'avis de maintenir le classement en zone UF des parcelles concernées et donc de donner une suite défavorable à la demande de M. et Mme GRATEAU.

Par contre le règlement écrit devrait préciser les conditions dans lesquelles les constructions existantes sur la propriété de M. et Mme GRATEAU pourraient être réhabilitées ou, le cas échéant, faire l'objet d'extensions.

R9 – M. LEGRAND Dominique

M. LEGRAND, propriétaire de la parcelle n°219, souhaite vendre le bâtiment à des fins artisanales avec un projet de construction supplémentaire en extension de l'existant.

D'autre part il souhaite connaître les possibilités de transformer le bâtiment existant en logement.

Enfin il souhaite savoir si la parcelle joutant la sienne (n°220) est constructible à des fins artisanales.

Réponse de la Municipalité:

En ce qui concerne la première question, le règlement écrit permet en zone naturelle des extensions limitées de l'existant. Il sera donc possible de réaliser une extension mesurée.

Concernant la possibilité de transformer l'ensemble du bâtiment en logement, il faut que celui-ci soit repéré par le changement de destination pour le permettre. Sinon, il ne sera pas possible de réaliser ce changement. Toutefois, il est important de noter qu'au vu de la morphologie du bâtiment, ce dernier ne rentre pas dans les critères permettant à un bâtiment de faire l'objet d'un changement de destination.

En ce qui concerne la parcelle joutant celle du demandeur, classée en zone naturelle, elle ne pourra accueillir de bâtiments artisanaux. Ceci étant interdit dans le règlement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur:

La propriété de M. LEGRAND est située en zone naturelle N.

Les réponses de la Municipalité aux trois questions que se pose M. LEGRAND sont suffisamment explicites et j'en partage la teneur.

Cela étant, si le règlement écrit prévoit bien, sous certaines conditions, les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation, rien en revanche ne semble être prévu pour les constructions à usage artisanal existantes.

A préciser par ailleurs que la propriété de M. LEGRAND, ainsi que celles qui l'entourent étaient classées en zone en zone d'activités économiques (UC) au POS.

Ainsi, un avis favorable pourra être donné à la demande de M. LEGRAND pour une extension du bâtiment artisanal existant. Le règlement écrit devra le prévoir expressément.

A l'inverse, une suite défavorable serait donnée pour la transformation de ce bâtiment en logement.

Une même suite défavorable serait donnée pour la construction d'un nouveau bâtiment artisanal sur la parcelle voisine n° 220.



R10 – M. BEAU Dominique, gérant du GFA " La Brosse "

M. BEAU souhaite connaître avec précision quels bâtiments sont recensés comme " pouvant faire l'objet d'un changement de destination " (N° 09 et N° 10) et quelles nouvelles destinations peuvent être envisagées.

Autant le N° 09 est bien l'extension d'une fromagerie, le N° 10 est inconnu pour lui.

Lors d'une deuxième visite, le 26 septembre 2018, M. BEAU, après vérification sur place, a bien confirmé que le bâtiment 09 correspondait à une fromagerie et le bâtiment n° 10 à une grange.

La remarque de M. BEAU devient au final sans objet.

Visiteurs s'étant présentés lors des permanences pour des demandes d'informations sans qu'il y ait eu de suite de donnée

Permanence du 11 septembre 2018

I1 - M. PAILLER-SCHLEINZER

Souhaite s'informer sur la destination de la parcelle n° 78 au lieu-dit les Vigneaux.

→ Réponse donnée: zone agricole A

Permanence du 26 septembre 2018

I2 - M. GELINEAU

Souhaite se renseigner sur le maintien en zone agricole des terrains de son exploitation (parcelle n° 37) au lieu-dit " La Merlaudière).

→ Réponse donnée: confirmation du maintien en zone agricole A.

I3 - M. GALLAND Laurent / SAINT-FLOVIER

Est concerné par l'AOP A – Avenue de la Cloutière – en tant que propriétaire du terrain. M. GALLAND s'était déjà exprimé pendant la phase de concertation (N° 12) et satisfaction lui avait été donnée. S'informe sur la conduite à tenir pour la vente du terrain.

→ Réponse donnée: prendre rendez-vous avec le Maire quand le nouveau PLU aura été approuvé.

I4 - Mme LABLANCHE Josette

Souhaite, en son nom personnel se renseigner sur la constructibilité dans le secteur de " La Martinière ".

→ Réponse donnée: zone naturelle N en précisant quelques points essentiels du règlement.

Souhaite également connaître, pour le compte de sa fille Laeticia LABLANCHE, le classement de la parcelle n° 216 à côté de la Résidence du Parc.

→ Réponse donnée: zone UB

(Mme LABLANCHE constate que cette parcelle est toujours dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église mais confirme qu'elle est " sans covisibilité ").

I5 - Mme VILLAUMÉ Françoise

Souhaite connaître le devenir de sa parcelle YK n° 78 (?) au lieu-dit "L'Aulnaie ".

→ Réponse donnée: zone naturelle N.

Permanence du 4 octobre 2018

I6 - MM. DUVIL David et Daniel

Sont concernés par les parcelles situées 23 et 27 route de Mauvières et souhaitent connaître les possibilités de construire sur celles-ci.

→ Réponse donnée: parcelles situées en zone agricole As qui a pour vocation l'accueil des gens du voyage pour de la sédentarisation et où les logements réservés à la sédentarisation sont autorisés.

I7 - M. DEGERT Serge

Souhaite se renseigner sur le classement des parcelles n° 109, 110 et 111 au lieu-dit " Les Prés de la Chicauderie "

→ Réponse donnée: zone naturelle N (non constructible).

I8 - M. PIDAULT Marc

Souhaite se renseigner sur le classement de sa parcelle ZY n° 57 au lieu-dit " La Chênaie ".

→ Réponse donnée: zone naturelle N (sans possibilité de création de logement supplémentaire).

I9 - M. CHAMPIGNY Dominique

Se renseigne sur les possibilités de construction sur ses parcelles viabilisées Y n° 8 et 9 au lieu-dit " La Taille du Roy " en limite avec la commune de LOCHES. Il précise qu'un permis de construire déposé en 2006 (pour un abri à chevaux) lui avait été refusé.

M. CHAMPIGNY s'était exprimé sur le même sujet lors de phase de concertation (N° 15). Une suite défavorable avait alors été réservée à sa demande.

→ Réponse donnée: zone agricole A sans possibilité de construction nouvelle (autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole)

Fait à CHAMBRAY LES TOURS,
le 03 novembre 2018



Jean Pierre VIROULAUD
Commissaire enquêteur

COMMUNE DE PERRUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Du jeudi 23 août 2018 - 9h00
au jeudi 4 octobre 2018 - 17h00**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Pierre VIROULAUD

Présentation du projet de PLU

Quelques données sur la commune

Commune périurbaine de l'agglomération de la ville de LOCHES, la commune de PERRUSSON est située à moins de 4 km au sud de celle-ci.

D'une superficie d'environ 2 900 hectares le territoire communal est marqué par la prépondérance des espaces agricoles, ponctués par des boisements, et séparés en deux par le val d'Indre et le village étalé suivant la RD 943.

Preuve d'un réel dynamisme démographique, sa population était de 1.548 habitants en 2012 (*données INSEE*), en constante progression depuis 1968 où elle comptait 849 habitants (soit + 82 % sur la période). Dans un contexte où le nombre de ménages a été multiplié par 2,7 sur la période 1968/2012, phénomène lié autant à l'augmentation du nombre d'habitants qu'au phénomène de " desserrement ", cette population a connu toutefois un vieillissement marqué.

L'activité agricole est omniprésente sur le territoire. Des commerces de proximité et de confort ainsi qu'un centre commercial sont également présents. Un important réseau de PME et d'industries existe , principalement le long de la RD 943. La présence de nombreux services, notamment de santé, vient compléter l'ensemble.

Ce maillage constitue avec Loches, le principal pôle d'emploi du secteur avec un dynamisme économique certain.

Le projet de PLU

Le projet de PLU de la commune de PERRUSSON est articulé autour de 3 documents principaux:

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- le règlement.

Le contenu de ces documents est synthétisé ci-après.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la traduction du projet " politique " et " stratégique " de la commune de PERRUSSON.

Document de référence ce PADD exprime, en réponse aux exigences réglementaires, les orientations générales de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.

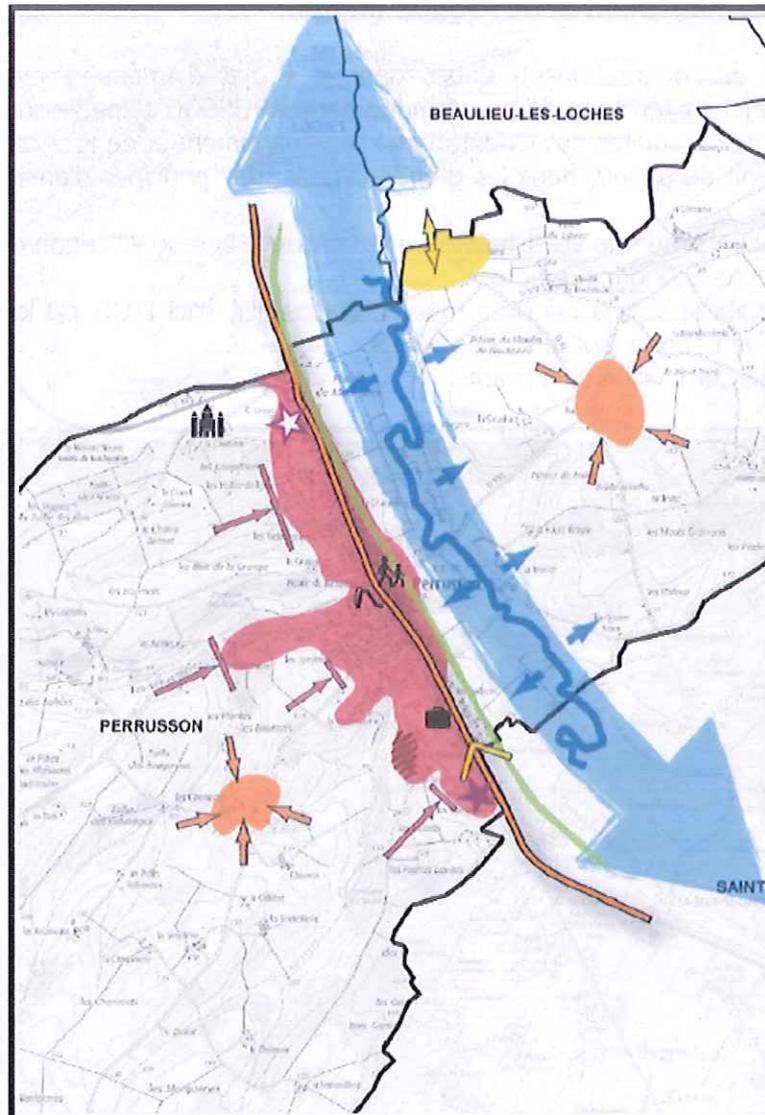
Le PADD est décliné suivant 7 orientations:

- 1) Viser une relance démographique à environ 1 800 habitants;
- 2) Soutenir le développement économique depuis la RD 943;
- 3) Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole;
- 4) Asseoir la place du piéton dans le développement urbain;
- 5) Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager;
- 6) Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques;
- 7) Protéger les espaces sensibles.

Ces orientations sont ensuite déclinées en plusieurs objectifs. Pas moins de 36 objectifs ont ainsi été déterminés.

Le point principal qui caractérise le projet de PERRUSSON réside dans le fait que la commune de PERRUSSON s'est fixé un objectif de 1 800 habitants à atteindre à l'horizon 2030, le besoin en logements qui en découle étant estimé à 120.

Le PADD est résumé dans le schéma de la page suivante.



Orientation 1 : Viser une relance démographique à environ 1.800 habitants

- S'appuyer sur les limites physiques du bourg
- Requalifier des espaces délaissés ou enclavés au sein de la Partie Actuellement Urbanisée
- Consolider les hameaux majeurs de Polré et des Cheneaux
- Intégrer le secteur de la Magdeleine situé en continuité de Beaulieu-Les-Loches
- Renforcer la place des petits logements et du locatif dans le centre-bourg
- Soutenir l'accueil de résidences spécialisées pour les personnes dépendantes ou non

Orientation 2 : Soutenir le développement économique depuis la RD 943

- Affirmer la place des commerces et services sur les façades depuis la RD 943
- Affirmer la commercialisation de la zone des Marcoisses
- Projeter l'extension mesurée de la zone d'activités commerciales au Nord
- Permettre le développement potentiel de SAVEBAG

Orientation 3 : Assurer la pérennité et l'essor de l'activité agricole

- Éviter le rapprochement de tiers par rapport aux exploitations agricoles
- Conforter les possibilités de diversification de l'activité agricole
- Stopper l'extension des hameaux
- Affirmer une limite d'urbanisation depuis la frange Ouest du centre-bourg

Orientation 4 : Asseoir la place du piéton dans le développement urbain

- Développer le maillage piétonnier dans le centre-bourg
- Projeter une voie verte sur l'emprise actuelle de la voie ferrée
- Asseoir le développement de l'habitat à proximité immédiate du centre-bourg
- Affirmer un potentiel de logements à proximité immédiate de l'entreprise SAVEBAG
- Restructurer l'îlot de l'école avec une valorisation du piéton

Orientation 5 : Valoriser la richesse du patrimoine bâti et paysager

- Soutenir la valorisation du Château de la Cloutière
- Pérenniser les bâtisses remarquables et leurs parcs paysagers
- Affirmer la place du parc paysager communal
- Permettre une requalification du bâti remarquable situé sur l'îlot de l'école
- Assurer le maintien d'espaces paysagers tampons dans le tissu urbain
- Affirmer l'entrée de ville sud
- Affirmer la perception des milieux naturels et agricoles sur les franges extérieures
- Soutenir la protection et la valorisation du patrimoine

Orientation 6 : Améliorer les équipements et ses besoins énergétiques

- Permettre la restructuration de l'îlot de l'école
- Prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les projets
- Soutenir le déploiement d'une communication numérique de qualité
- Permettre la création de réseaux d'énergie dans toute opération

Orientation 7 : Protéger les espaces sensibles

- Protéger les habitants et les constructions des risques d'inondations
- Assurer un cycle naturel de l'eau par la préservation des ruisseaux et des fosses
- Pérenniser le site Natura 2000
- Conforter les zones humides recensées
- Assurer les connexions écologiques vers la Vallée de l'Indre

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le prolongement des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), le projet de territoire de la commune de PERRUSSON s'appuie sur 7 grands secteurs à enjeux sur lesquels ont été produites des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans ces secteurs il s'agit de définir, dans les grandes lignes, des principes d'aménagement répondant aux objectifs retenus.

Sur ces sept OAP, cinq concernent le volet habitat, une concerne la requalification de l'îlot central et une autre l'extension de la zone économique nord.

Les 5 OAP dédiées à l'habitat sont a priori en mesure d'accueillir, d'ici 2030, 88 logements sur les 120 estimés nécessaires sur la période (soit près des 3/4).

Ces OAP sont présentées sur le schéma suivant.



Le règlement

À la suite, en cohérence avec le PADD, le règlement, définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Quatre types de zones sont recensées:

- les zones urbaines;
- les zones à urbaniser;
- la zone agricole;
- la zone naturelle.

Les zones urbaines – Zones U

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés. Elles encadrent le bâti existant et offrent des possibilités de densification de ce tissu urbain.

Elles sont subdivisées en plusieurs zones ou secteurs, chacun avec une vocation différente:

UA	Zone urbaine du centre historique, qui se caractérise par des parcelles plus petites, des hauteurs de bâtiments plus importantes et des constructions anciennes typiques de la région
UAa	Zone urbaine patrimoniale, qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions afin de protéger cet espace remarquable (bâtisses et parcs paysagers)
UB	Zone urbaine qui correspond au tissu pavillonnaire récent (notamment les lotissements des dix dernières années)
UC	Zone urbaine à vocation commerciale qui correspond à la zone d'activités de la Cloutière
Uci UCi1	Zone urbaine à vocation commerciale qui correspond à la zone d'activités de la Cloutière et qui est impactée par le PPRI de la vallée de l'Indre
UDI2	Zone urbaine qui correspond à des équipements publics et qui se trouve dans le PPRI de la vallée de l'Indre et plus précisément en aléa fort
UE	Zone urbaine à vocation artisanale qui correspond à la zone des Marcosses et son évolution
UF	Zone urbaine à vocation économique qui correspond à l'entreprise SAVEBAG et son évolution

Les zones à urbaniser – Zones AU

Ce sont des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir une majorité des nouveaux logements. Les plus vastes d'entre elles sont impactées par 4 des 7 OAP évoquées précédemment.

Les objectifs des différentes zones AU figurent ci-après:

1AUa	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 OAP A
1AUc	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 avec la possibilité de créer deux commerces/services en front de rue de la RD 943 – OAP C
1AUe	Zone d'urbanisation future qui accueillera une opération à vocation d'habitat d'ici 2030 OAP E
1 AUz	Zone d'urbanisation future qui accueillera l'extension de la zone d'activités de la Cloutière OAP G

La zone agricole – Zone A

Il s'agit des secteurs de la commune qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ils correspondent aux espaces localisés à proximité des exploitations agricoles existantes et aux espaces de grandes cultures.

Cette zone agricole est subdivisée en plusieurs zones ou secteurs:

A	Zone agricole qui se caractérise par un usage agricole des sols notamment par des grandes cultures
Ah	Secteur agricole qui correspond aux hameaux de Poiré et des Cheneaux et qui peuvent accueillir de nouvelles constructions, sans permettre l'extension de ces derniers en dehors du tissu déjà urbanisé et qui disposent des réseaux suffisants
Ap	Secteur agricole protégé qui ne permet pas de nouvelle construction afin de préserver la qualité de l'entrée de ville
As	Secteur agricole qui a pour vocation l'accueil des gens du voyage pour de la sédentarisation

La zone naturelle – Zone N

Cette zone couvre des secteurs, équipés ou non, qui sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels offrant une biodiversité plus intéressante, des paysages, des boisements soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est découpée comme il apparaît ci-après:

N	Zone naturelle qui se caractérise essentiellement par des prairies, des boisements ou encore des " corridors " spécifiques (souvent liés à des ruisseaux)
Nc	Secteur naturel qui encadre le projet de résidence pour les seniors à la Cloutière
Nf	Secteur naturel occupé par la voie ferrée qui est aujourd'hui inutilisée
Nfi	Secteur naturel occupé par la voie ferrée qui est aujourd'hui inutilisée et qui se situe dans le périmètre du PPRi de la Vallée de l'Indre
Ni1 Ni2 Ni3	Secteur naturel inondable reprenant le classement en fonction des aléas du PPRi de la vallée de l'Indre

Comparativement au POS approuvé en 2000 les évolutions des surfaces des différentes zones se caractérisent comme suit:

- les zones urbaines (U) diminuent de 14,6 hectares;
- les zones à urbaniser (AU) diminuent de 16 ,0 hectares;

à l'inverse,

- les zones agricoles (A) augmentent de 63,4 hectares;
- les zones naturelles (N) augmentent de 2,7 hectares.

Ces évolutions reflètent, d'un point de vue quantitatif, la volonté communale de resserrer l'urbanisation autour des pôles existants cela permettant ainsi un retour non négligeable de surfaces en zones agricole ou naturelle.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement, tels que décrits ci-avant constituent les principaux éléments qui caractérisent le projet de PLU de la commune de PERRUSSON.

Déroulement de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de PERRUSSON en date du 28 juin 2018 l'enquête publique s'est bien déroulée du jeudi 23 août 2018 à 9h00 au jeudi 4 octobre à 17h00. Cette enquête se déroulait simultanément à celle portant sur le projet de révision des zones d'assainissement collectif et non collectif de PERRUSSON.

La publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux, son affichage sur le panneau officiel de la mairie de PERRUSSON et sur le terrain aux endroits susceptibles d'être les plus fréquentés par le public ainsi que la mise en ligne de tous les documents sur le site internet de la commune, ont permis d'assurer une information du public satisfaisante.

Les quatre permanences se sont bien tenues comme prévu à savoir:

- le jeudi 23 août 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mardi 11 septembre 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mercredi 26 septembre 2018 de 13h30 à 17h00;
- le jeudi 4 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

Lors de ces quatre permanences qui, rappelons-le, étaient communes avec celles du projet de révision du zonage d'assainissement c'est plus d'une cinquantaine de visiteurs qui s'est présentée. Toutes les visites ont concerné le PLU, aucun visiteur ne s'étant intéressé au projet de zonage d'assainissement.

Sur les considérations générales dans lesquelles s'est déroulée cette enquête j'apporterai les éléments qui suivent.

Je soulignerai, en premier lieu, que l'enquête s'est déroulée sans incident qui soit de nature à la troubler ou la remettre en cause et dans un climat serein. Le fait que le temps des permanences ait été utilisé quasiment en totalité pour la réception du public témoigne du réel intérêt de la population pour le sujet, la phase de concertation qui s'était déroulée pendant toute la phase d'élaboration du PLU y ayant sans doute contribué pour une bonne part.

Les 25 contributions ou expressions reçues ainsi que les 9 demandes d'informations formulées en constituent une preuve tangible.

Démonstration peut être aussi faite que toutes les mesures de publicité qui ont été mises en œuvre ont porté leurs fruits.

Par ailleurs il faut noter que toutes les dispositions avaient été prévues pour que le public soit accueilli dans des conditions satisfaisantes. En particulier la salle du conseil municipal dédiée à la réception du public et notamment lors des permanences était facilement accessible y compris aux personnes à mobilité réduite.

D'autre part il faut également relever que la procédure dématérialisée qui avait été mise en place pour recevoir des observations sur une boîte à lettre électronique dédiée n'a pas connue un grand succès dans la mesure où aucune contribution n'a été reçue par cette voie.

Enfin, je tiens à souligner la totale implication des interlocuteurs de la mairie de PERRUSSON que j'ai côtoyé tout au long de cette phase dédiée à l'enquête publique et en particulier M. Bernard GAULTIER, Maire, ainsi que Mmes Ophélie LEJEUNE et Corinne DESNUES du secrétariat de la mairie.

Je les remercie sincèrement pour la qualité de leur accueil, leur disponibilité et leur réactivité dans les réponses à mes nombreuses sollicitations. Ils ont ainsi contribué au bon déroulement de la procédure et facilité le bon aboutissement de celle-ci.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Mes conclusions et mon avis sur le projet de PLU de la commune de PERRUSSON sont élaborés en m'appuyant sur les principaux éléments qui ont caractérisé tout son processus d'élaboration, tant en terme de contenu qu'en terme de procédure.

Pertinence de la procédure

Je rappelle que depuis le 26 mars 2017, date à laquelle le POS est devenu caduc, le territoire de la commune de PERRUSSON est géré, en terme d'autorisations d'urbanisme, par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Compte tenu des enjeux d'urbanisme présents sur cette commune faisant partie intégrante de l'agglomération lochoise cette situation ne pouvait perdurer.

→ Aussi, je souscris pleinement à la démarche engagée par les élus tendant à se doter au plus vite du " projet de territoire " que constitue le PLU.

Le projet de PLU

Une des principales composantes du projet consiste à atteindre une population de 1800 habitants à l'horizon 2030, soit un gain de plus de 200 habitants par rapport à la situation actuelle.

→ Cette perspective démographique peut paraître ambitieuse mais elle reste à mes yeux crédible et raisonnable, PERRUSSON, en raison de sa proximité avec LOCHES se montrant comme une commune attractive pour l'accueil de nouveaux résidents.

Cette progression démographique met en évidence un besoin d'environ 120 logements nouveaux. Pour y répondre le projet de PLU prévoit d'une part une densification des espaces déjà bâtis du bourg et de deux hameaux bien identifiés et d'autre part des extensions pour accueillir des opérations groupées en extension immédiate du bourg. Ce choix permet, par rapport au POS, de reverser près de 70 hectares en zones agricole et naturelle.

→ Sur le principe, je partage totalement cette approche qui, de mon point de vue, répond tout à fait aux exigences réglementaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Opérations d'Aménagement et Programmation (OAP) ainsi que les règlements écrit et graphique, documents essentiels du PLU, déclinent, chacun à leur niveau, ce projet de territoire. Ceux-ci, tout en prenant en compte toutes les contraintes qui s'appliquent au territoire communal tentent d'en valoriser tous les atouts.

→ En ce sens, j'estime que, d'un point de vue global, le projet de PLU répond de manière satisfaisante, cohérente et équilibrée aux objectifs du développement durable tels que décrits dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PADD, les OAP, et le règlement qui déclinent le projet communal s'accordant avec ces objectifs.

Le dossier

Sur la forme, le dossier de PLU présenté et soumis à l'avis du public était conforme aux exigences réglementaires.

Sur le fond, en terme de contenu, le dossier s'est avéré particulièrement complet, à la fois dense mais clair, très bien argumenté et, bien que volumineux, d'une approche et d'une lecture aisées.

Il témoigne d'un travail sérieux, approfondi et exhaustif qui donne à l'ensemble une image de qualité certaine.

Bien sur il existe quelques imperfections, voire quelques contradictions entre certains documents repérées ici ou là, et en particulier par les services de l'État, mais elles sont de nature à pouvoir être corrigées d'ici l'approbation du PLU.

→ Ainsi je considère donc que l'ensemble des pièces mises à la disposition du public pour la présente enquête, toutes d'une qualité certaine, permettait d'offrir à la population tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet.

L'approche environnementale

En raison de la présence de la zone spéciale de conservation " Natura 2 000 " le projet de PLU était soumis à évaluation environnementale.

Le dossier a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire qui ne s'est pas prononcée dans le délai imparti des 3 mois. Son avis est donc réputé favorable.

Cela étant, le projet explicite bien les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.

Les problématiques de la consommation de l'espace, de la biodiversité et du paysage, des risques, des déplacements, de l'énergie ainsi que de la gestion de l'eau y sont traitées de manière argumentée et il y est explicité comment le projet a pris en compte ces enjeux.

→ Sans présager de ce qu'aurait pu être l'avis de l'autorité environnementale si elle s'était prononcée, je considère pour ma part que le projet de PLU prend bien la mesure des enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans le cadre de la consultation des PPA 7 avis ont été reçus. Il s'agit de ceux de:

- l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO);
- le centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre (CRPF);
- la chambre d'agriculture d'Indre et Loire;
- le service départemental d'incendie et secours d'Indre et Loire (SDIS);
- la mairie de BEAULIEU-LÈS-LOCHES;
- le conseil départemental d'Indre et Loire;
- la préfecture d'Indre Loire au nom des services de l'État.

Par ailleurs la CDPENAF a été saisie et a rendu son avis lors de sa séance du 14 décembre 2017.

De ces consultations il ressort que, sous réserve de la prise en compte de certaines remarques, le projet de PLU reçoit un avis globalement favorable.

Toutes les remarques ont fait l'objet d'un examen par la commission municipale et une majorité d'entre elles devrait être prise en compte, en particulier celles se rapportant à la mise en cohérence entre le rapport de présentation et le règlement écrit et de manière plus générale toutes celles permettant une amélioration du document.

Par contre deux points particuliers méritent d'être évoqués, l'un concernant l'OAP G (extension de la zone d'activités de la Cloutière), l'autre portant sur des aspects réglementaires proprement dits.

Extension de la zone d'activités de la Cloutière

Il s'agit de l'OAP G figurant en zone 1AUz dans le règlement graphique.

De l'avis de la chambre d'agriculture, des services de l'État et de la CDPENAF cette zone serait trop étendue en consommant trop d'espace agricole, de nature à contrarier la qualité paysagère des abords du château de la Cloutière et insuffisamment justifiée en terme de besoins.

La municipalité, indique quant à elle que les besoins sont aujourd'hui difficiles à justifier en précisant que l'ouverture de la zone permettra vraisemblablement l'émergence de nouveaux projets. Elle ajoute que le schéma d'aménagement de cette OAP tel qu'il est prévu, offre toutes les garanties pour que la qualité paysagère des lieux soit préservée.

→ Pour ma part, considérant que le parti d'aménagement retenu pour cette OAP-G:

- préserve et conserve le linéaire arboré existant;
- fait apparaître le recul de 75m par rapport à la RD 943 imposé par la loi Barnier neutralisant donc tout projet de construction sur cette emprise;
- et prévoit la création de haies arbustives ou arborescentes au pourtour de l'opération;

je suis d'avis de maintenir le périmètre de cette zone tel qu'il est proposé aujourd'hui.

Aspects réglementaires

Nombre de remarques, émanant en particulier des services de l'État, portent sur le règlement écrit. Là encore celles-ci devraient pouvoir être prises en compte dans le document final.

Par contre une contribution de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre et Loire portant sur ce règlement écrit a été adressée à la mairie quelques jours avant le début de l'enquête. Cette production, donc parvenue très largement hors délai par rapport à celui fixé pour la consultation des PPA, a toutefois été jointe aux pièces mises à la disposition du public pendant l'enquête publique. Néanmoins elle n'a pu être étudiée par la municipalité.

- Sur tous ces aspects réglementaires, compte tenu de l'intérêt que peut présenter la prise en compte des remarques de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine pour une meilleure lisibilité du règlement écrit je suggère que la municipalité s'empare à nouveau du sujet avant approbation définitive du PLU. *Une recommandation sera formulée en ce sens.*

La participation du public

Pendant toute la durée de la procédure d'élaboration, le public a pu intervenir, de manière formelle, à deux reprises: pendant la période de concertation et lors de l'enquête publique.

La concertation

Comme il est indiqué dans mon rapport les élus tirent un bilan positif de cette concertation.

Le nombre de personnes qui se sont intéressées au sujet pendant toute la période de concertation est source de satisfaction. Aussi les élus considèrent le projet de PLU comme étant bien partagé avec la population, les orientations générales du PADD ayant a priori été bien intégrées.

Cette période a aussi permis à la population qui le souhaitait de bien se familiariser avec la démarche d'élaboration du projet communal et de bien en partager les enjeux.

- En ce qui me concerne je considère que le dispositif mis en place pour la concertation était satisfaisant et bien adapté et qu'au final il a pleinement porté ses fruits.

Les observations du public pendant l'enquête et la suite à leur donner

La cinquantaine de visiteurs reçus et les 25 contributions produites témoignent de l'intérêt du public pour cette phase que constitue l'enquête publique.

Concernant ces 25 observations ou remarques elles ont toutes été répertoriées et analysées et, à la suite de l'avis émis par la municipalité, j'ai émis un avis sur chacune d'entre elles.

Tous ces éléments figurent dans la partie correspondante de mon rapport.

À une exception près, en me référant aux orientations et aux objectifs du PADD les avis que j'ai émis sont en concordance avec ceux de la municipalité. La suite à donner aux requêtes devrait donc s'en trouver facilitée.

L'exception porte sur une divergence d'appréciation pour une demande d'ouverture à la construction d'une parcelle située en zone naturelle N. Il s'agit de la requête n° 4 (R4) au lieu-dit " La Merlaudière ".

La municipalité considère que cette parcelle n'a pas vocation à recevoir une nouvelle construction car elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et " l'écart " dans lequel elle se situe n'a pas été retenu comme un espace pouvant se densifier.

Pour ma part, à l'inverse, je considère qu'à cet endroit, où nous sommes en présence de constructions d'habitation de chaque côté de la parcelle en cause, nous sommes plutôt dans la configuration d'une " dent creuse " d'une partie (certes réduite) actuellement urbanisée. Par ailleurs, dans ce secteur, la classement en zone naturelle N n'est pas en concordance avec la définition qu'en fait le code de l'urbanisme dans son article R.151-24.

- Pour ce cas précis, je suis d'avis à répondre favorablement à la requête n° 4 (R4) tendant à autoriser une construction sur la parcelle en cause. À défaut de pouvoir s'ancrer sur une zone urbaine à proximité, une des solutions pour y parvenir pourrait consister à étudier la possibilité de créer, à cet endroit, au sein de la zone N, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). J'en laisse toutefois l'appréciation définitive à la municipalité n'en faisant pas un élément susceptible de justifier une réserve sur le projet de PLU.

Par ailleurs il faut noter que 4 observations portent sur des aspects réglementaires. Il s'agit des contributions suivantes:

- L4/L5 au lieu-dit " La Grille " et L10 au lieu-dit " Les Sorbiers " concernant la zone UA et le secteur UAa;
 - L11 dans le secteur de l'usine SAVEBAG concernant la zone UF;
 - R9 au lieu-dit " Prairie de Perrusson " et concernant les constructions artisanales.
- Pour celles-ci, à l'instar de ce que j'ai suggéré pour les remarques émanant de l'État, je préconise que la municipalité affine le règlement sur les points évoqués avant approbation définitive du PLU. *Une même recommandation sera formulée en ce sens.*

Le déroulement de l'enquête publique

Le chapitre qui précède relate les conditions dans lesquelles l'enquête publique s'est déroulée.

- Partant du constat que:
- toutes les modalités d'organisation prévues ont été mises en œuvre;
 - que l'expression du plus grand nombre a été facilitée et en particulier par une durée d'enquête voulue particulièrement longue (43 jours consécutifs);
 - qu'aucun incident n'est venu troubler la sérénité et la qualité des échanges;
 - que le public a pu être accueilli dans des conditions matérielles adaptées;
- je considère que cette enquête publique s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante.

Aussi, prenant en considération l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PERRUSSON

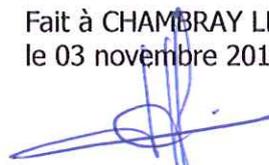
Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve.

Recommandations

Cet avis favorable, sans réserve, est assorti des deux recommandations suivantes:

- compte tenu des remarques portant sur le règlement écrit, émanant à la fois des Personnes Publiques Associées, dont l'État et en particulier l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre et Loire, mais aussi des particuliers qui se sont exprimés pendant l'enquête publique, je préconise que le règlement écrit soit retravaillé préalablement à l'approbation du PLU;
- comme simultanément à la présente enquête se déroulait celle portant sur le projet de révision des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de PERRUSSON, j'invite la municipalité à porter à la connaissance de la communauté de communes Loches Sud Touraine, avant l'approbation de ce zonage d'assainissement, toutes les modifications issues de la présente enquête qui auraient des conséquences sur les limites constructibles définies dans le règlement graphique.

Fait à CHAMBRAY LES TOURS,
le 03 novembre 2018



Jean-Pierre VIROULAUD
Commissaire enquêteur

COMMUNE DE PERRUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Du jeudi 23 août 2018 - 9h00
au jeudi 4 octobre 2018 - 17h00**

ANNEXES

Jean-Pierre VIROULAUD

7. Rue des Glycine pied panneau FERRUSSON DIRECTION Mairie.



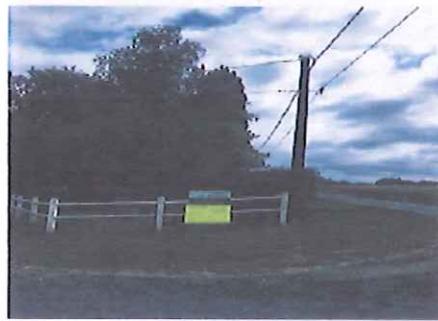
8. Carrefour D92 et Chemin de Montrouand (Poiré).



9. D92 La Magdeleine proximité Thierry FERDOUELLE.



10. VAUROUX proximité carrefour avec La Chesnaie.



11. Les Morillons côté Perrusson.



12. Vc 10 en face du château d'eau direction Mairie.



13. Vc 6 proximité route de ST SENOCI direction Mairie.



14 : Mairie de Perrusson



COMMUNE DE PERRUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Du jeudi 23 août 2018 - 9h00
au jeudi 4 octobre 2018 - 17h00**

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Jean-Pierre VIROULAUD

PRÉAMBULE

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule qu' « après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

- Dans le cas présent, j'ai clôturé et réceptionné le registre dès la fin de l'enquête soit le **jeudi 4 octobre 2018** à partir de 17h00. À la suite j'ai également vérifié le courrier arrivé sur la boîte électronique dédiée " perrusson.enquete.publique.PLU@gmail.com ".
- Le présent procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur le Maire de PERRUSSON ce **mardi 9 octobre 2018** à 14h00 à l'occasion d'une entrevue en Mairie. Cette entrevue est prévue être suivie d'une visite sur le terrain à différents lieux évoqués dans les requêtes ou observations.
- Ainsi, Monsieur le Maire de PERRUSSON est invité à produire ses observations sous quinze jours soit pour le **mercredi 24 octobre 2018** au plus tard.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté municipal 26/2018 du 26 juin 2018. Les quatre permanences programmées ont eu lieu comme prévu à savoir:

- le jeudi 23 août 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mardi 11 septembre 2018 de 9h00 à 12h00;
- le mercredi 26 septembre 2018 de 13h30 à 17h00;
- et le jeudi 4 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

Ces permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal, au rez-de-chaussée de la Mairie, facilement accessible.

Toutes les plages de temps dédiées aux permanences, avec la présence du commissaire enquêteur, ont été utilisées en quasi totalité pour la réception du public, toutes les personnes qui se sont présentées ayant pu être reçues.

Le tout s'est déroulé dans un climat serein sans qu'aucun incident ne soit à signaler.

Pendant la durée de l'enquête :

- **13 requêtes** ont été portées sur le registre d'enquête ;
- **12 lettres ou courriers** ont été reçus ou déposés à la Mairie, en dehors ou pendant les permanences;
- **aucun mail** n'est arrivé sur la boîte à lettre électronique dédiée.

Mais il convient toutefois de noter que:

- **1 courrier** avait été déposé en Mairie avant le début de l'enquête (le 13 août 2018). Il a néanmoins été pris en compte et étudié à titre d'information.
- **1 mail** avait également été reçu avant le début de l'enquête (le 14 août 2018) sur la boîte électronique dédiée – qui était déjà ouverte. À cet égard il faut préciser que le requérant s'est présenté lors d'une permanence et qu'il a déposé une observation faisant référence et venant compléter son mail;
- **9 personnes** se sont présentées pour se renseigner sur diverses dispositions prévues dans le PLU sans que de suite écrite ait été donnée. Les rencontres avec ces personnes seront relatées dans le rapport final.

Ainsi le nombre total de personnes réellement rencontrées par le commissaire enquêteur lors des permanences avoisine la quarantaine.

Une synthèse de ces observations est présentée ci-après.

Pour faciliter leur traitement il est proposé de retenir la codification suivante:

- R pour les requêtes ou observations inscrites sur le registre d'enquête;
- L pour les lettres ou courriers reçus en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur.

Chacun de ces " codes-lettres " est affecté d'un indice attribué chronologiquement par rapport à l'ordre d'arrivée.

Enfin, figure en annexe le résumé de toutes les requêtes déposées sur le registre et de tous les courriers reçus. Apparaissent dans ce résumé, le n° d'enregistrement de l'observation, le nom des requérants, l'objet de leur demande ainsi que leur situation en extrait du document graphique.

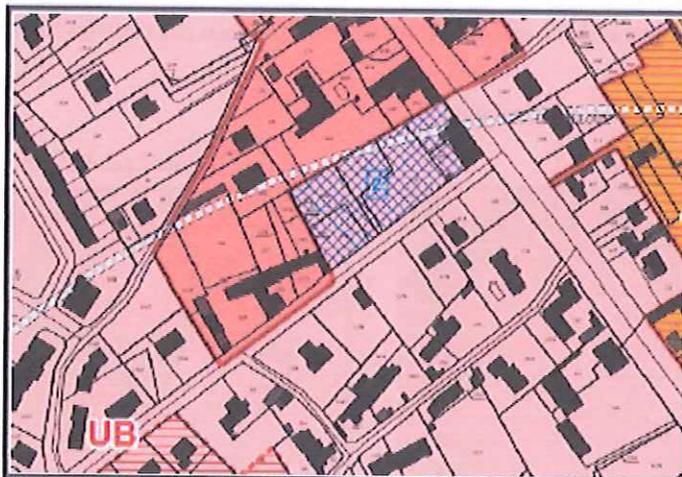
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Au travers de ces observations 4 thématiques principales ont été relevées :

- 5 réactions se rapportant à l'emplacement réservé n° 2;
- 2 demandes d'adaptations portant sur les OAP C et D;
- 2 demandes sollicitant un changement de zone en zone urbaine (UAa → UA);
- 15 observations demandant un changement de zones pour le transfert de zones agricole ou naturelle en zone constructible.

S'y ajoutent deux points spécifiques qui traitent l'un des possibilités d'évolution d'une construction artisanale classée en zone naturelle et l'autre de la présence de construction à usage d'habitation dans une zone destinée à accueillir de l'activité industrielle.

Emplacement réservé n°2



Pour rappel celui-ci est destiné à la création de logements sociaux.

Sur les 5 réactions reçues, 4 se montrent plutôt défavorables au projet et 1, à l'inverse, vient le soutenir.

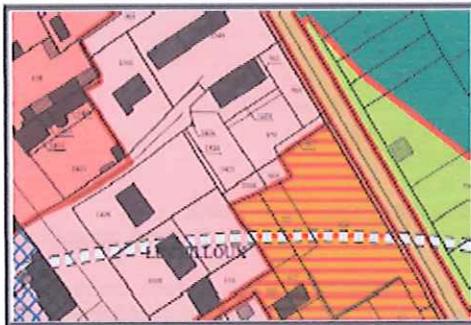
L2 - L3 - L8 - L9 - Dans leurs courriers les requérants défavorables au projet invoquent tous les difficultés de stationnement autour de la salle des fêtes lors de son utilisation. Leur souhait serait que le projet de création de logements sociaux soit abandonné au profit de l'aménagement d'un parking.

À préciser également, qu'un des requérants (L8) a déjà déposé un permis de construire sur une partie de ce terrain pour un pavillon destiné à accueillir une personne à mobilité réduite.

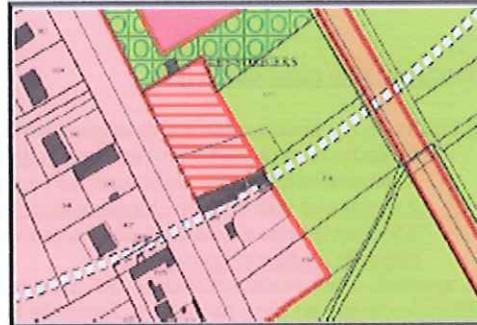
L7 - A contrario, dans son courrier, l'association propriétaire de la salle des fêtes, rappelant sa vocation socio-caritative, se montre favorable au projet de création de logements sociaux et s'oppose à la création d'un parking. Elle précise à cet égard qu'un nombre suffisant de places de stationnement existe à proximité de la salle.

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation – OAP C et D

OAP C



OAP D



R6 - Sur l'OAP D – rue des Platanes " Les Sorbiers " - il est demandé à ce que l'emprise de l'OAP soit agrandie sur la zone naturelle de manière à disposer de davantage d'espace vert et envisager éventuellement une troisième construction.

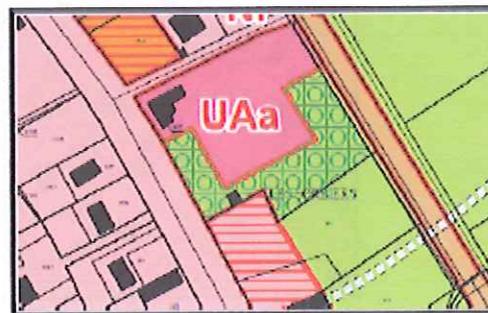
R8 - Sur l'OAP C – également rue des Platanes – le demandeur souhaite acquérir une toute petite parcelle au fond de son jardin ce qui impliquerait de réduire quelque peu l'emprise de l'OAP.

Changement de zone en zone urbaine

UAa " La Grille "



UAa " Les Sorbiers "



L4 – L5 – L10 – Les deux requérants concernés ont des demandes similaires.

Ils sont propriétaires de deux bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural, l'une au lieu-dit " La Grille ", l'autre au lieu-dit " Les Sorbiers ". Sur les unités foncières concernées le projet de PLU prévoit un classement en zone UAa lequel est très restrictif en matière de possibilités de constructions nouvelles. Les nouveaux logements y sont notamment interdits.

Les demandeurs souhaitent un reclassement en zone UA des parties non boisées de leurs propriétés de manière à ne pas entraver leurs projets (logement pour l'un et gîte saisonnier d'accueil pour l'autre).

À préciser que les deux requérants s'engagent à faire en sorte que l'harmonie architecturale des lieux soit préservée et donc à respecter les éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, lequel ayant d'ailleurs déjà donné un accord de principe sur l'un des projets.

Transferts de zone agricole A ou de zone naturelle N en zones constructibles

Pour une facilité de lecture et avoir une vision plus globale les demandes seront regroupées par secteurs et reportées sur les extraits de plans ci-après.

Secteur " Les Marcosses "

R2 – R7
(Zone A → Zone constructible)

Le terrain objet de la requête R2 était classé constructible au POS et a fait l'objet d'un CU positif



Secteur " Les Hubardelleries "

R5 – R11
(Zone A → Zone constructible)

Parcelles concernées par la présence d'un ancien château d'eau qui serait à démolir.



Secteur " La Grange "

R 12 - L 1 - L 12
(Zone A → Zone constructible)

Les terrains objets de la requête R 12 étaient constructibles au POS et ont fait l'objet de CU positifs.



Secteur " La Merlaudière "

R 4
(Zone N → Zone constructible)

Le terrain objet de la requête R 4 était constructible au POS. Un CU a été refusé après que le POS fut devenu caduc.

L 0
(Zone A → Zone constructible)
Lettre déposée en Mairie avant le début de l'enquête



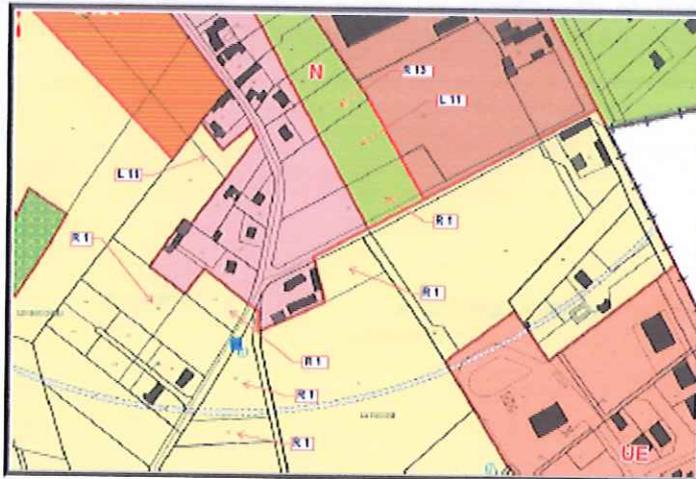
Secteur " Le Prieuré "

R 3 - L 6
(Zone N → Zone constructible)

C'est le même requérant qui est à l'origine de ces deux observations, l'une venant compléter l'autre. Un permis de construire a été déposé sur les parcelles concernées qui étaient constructibles au POS.



Secteurs " La Touche " - " Les Bouchers "



R 1 – L 11

(Zone A → Zone constructible)

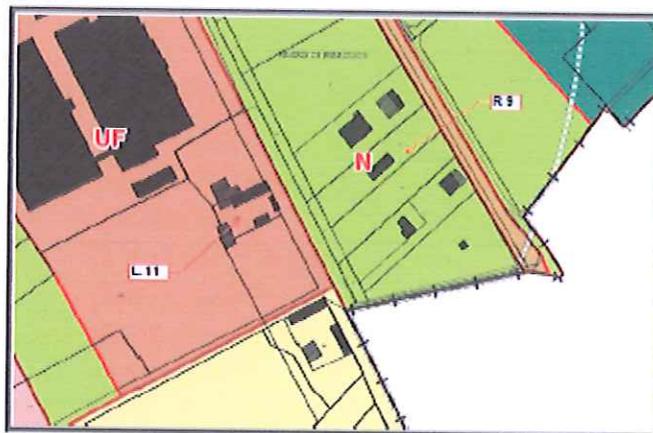
La requête R 1 porte sur 5 parcelles qui forment 3 unités foncières différentes.

R 1 – R 13 - L11

(Zone N → Zone constructible)

Ces 3 requêtes portent sur 3 parcelles contiguës de la zone N.

Points particuliers



R 9 – Le souhait du demandeur est de vendre le bâtiment actuel à usage artisanal avec un projet en extension de l'existant.

Il souhaiterait également connaître les possibilités de transformer ce bâtiment en logement?

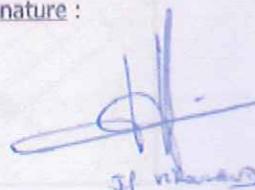
Il souhaite enfin savoir si le terrain qui jouxte sa propriété serait constructible à des fins artisanales?

L 11 – Les requérants demandent ici que le terrain situé de chaque côté de leur maison soit remis en zone constructible (à usage d'habitat) comme c'était le cas dans le POS.

Monsieur le Maire de PERRUSSON est remercié par avance pour les observations, les éléments de réponse ou les réflexions que lui suggérerait l'étude du présent procès-verbal de synthèse.

Document établi en **2 exemplaires originaux**
par Jean-Pierre VIROULAUD, commissaire enquêteur

Signature :



J.P. Viroulaud

Remis le : 09 Octobre 2018

Signature :

En mains propres à : M. GAULTIER

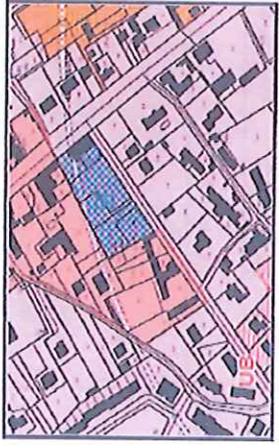


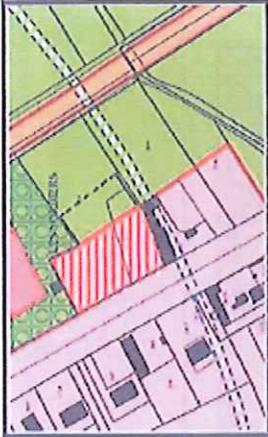
B. Gaultier

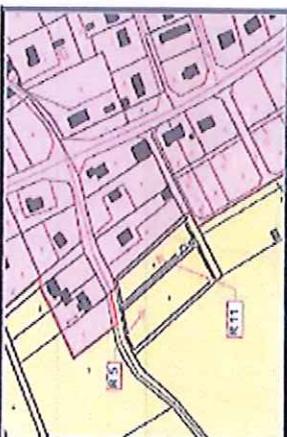
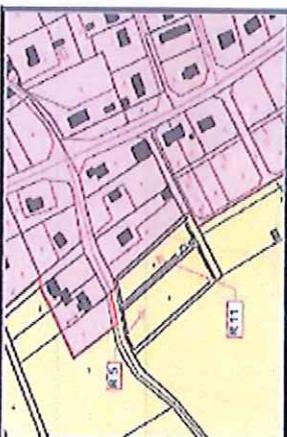
en qualité de : Maire

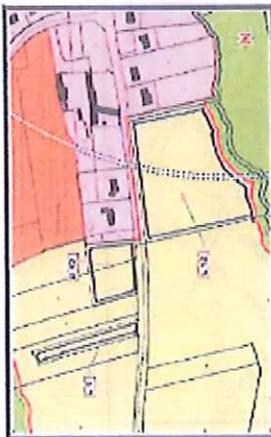
Enquête publique du 23 août au 4 octobre 2018
Réponses aux observations du commissaire enquêteur

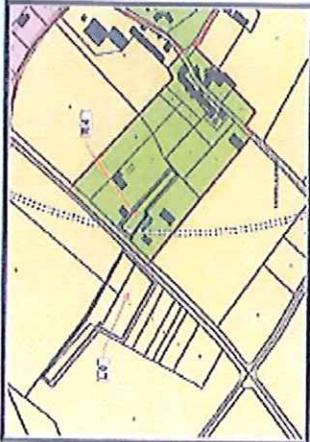
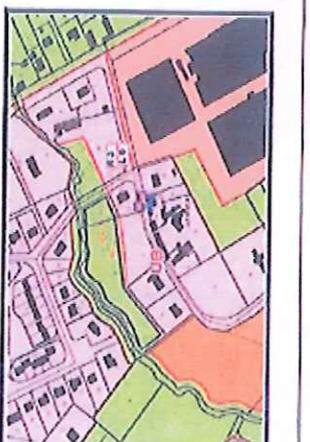
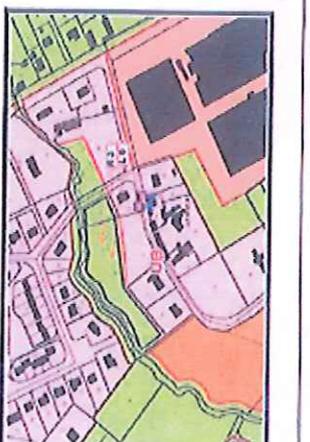
Réponses des élus	
Référence de la demande	Objet de la demande
L2/L3/L8	<p>Les demandeurs souhaitent que l'emplacement réservé soit abandonné au profit de la création d'un parking.</p>
L7	<p>Le demandeur fait part de son soutien pour un emplacement réservé aux fins de construction de logements sociaux.</p>
R8	<p>Le demandeur souhaite acquiescer une toute petite parcelle au fond de son jardin, il demande ainsi la modification des limites de l'ICAP C.</p>
Extrait PLU	
<p>Les remarques des riverains de la salle des associations entendues, il est indéniable que les places de parking disponibles aux alentours de la salle sont insuffisantes. Ceci est de fait à pour conséquence des stationnements gênants et dangereux sur les trottoirs, obligeant les piétons à aller sur la route. La construction de logements sociaux conduirait à accentuer ce déficit de stationnement et ainsi les nuisances des riverains. Le comité de pilotage propose que cet emplacement réservé soit maintenu au profit de la création d'un parking.</p>	
<p>Afin de densifier le bourg, plusieurs opérations d'ensemble ont été projetées en prenant appui sur des fonds de jardins pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers par ailleurs sur la commune et stopper l'étalement linéaire. La présente opération permet la projection de 8 logements sur des parcelles enclavées avec la voie ferrée, il n'y a pas donc pas d'opportunité de supprimer cette parcelle faisant partie intégrante de l'opération d'ensemble, il serait même jugé de l'augmenter l'emprise de cette OAP en y intégrant les parcelles D1106 et D969 afin de posséder un maximum d'espace pour l'aménagement éventuel d'une place de retourneement.</p>	



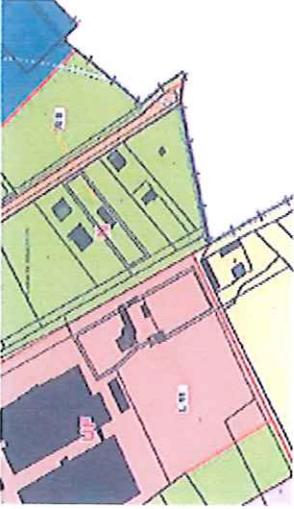
R2	<p>Il est demandé à ce que l'emprise du CAP 2 soit agrandie sur la zone naturelle de manière à disposer de davantage éventuellement une troisième construction.</p>		<p>Le classement d'urbanisme étant soumis à une évaluation environnementale, les impacts du CAP 2 ont été étudiés ont évalué les incidences du projet sur l'environnement. Afin de préserver les zones humides adjacentes, il a été décidé de réduire le périmètre du projet. Ce dernier permettra toutefois au propriétaire de réaliser un jardin, mais pas de nouveau construire pour ne pas nuire à cette zone.</p> <p>Néanmoins, les élus considèrent que la demande mérite une réponse favorable. Le classement d'urbanisme figurera donc cette modification.</p>
U4S	<p>Le demandeur souhaite un modification de la zone UA à en UA 4a afin de pouvoir construire un nouveau logement conformément à la réglementation.</p>		<p>Il est demandé de rappeler que cette parcelle figurait dans l'ancien document d'urbanisme (2005) des zones classées. Par ailleurs, cette parcelle est située à proximité du parc Nature de Naville (cf. schéma) donc une harmonie entre ces deux espaces bâtis, et d'obtenir en zone UA 4a une zone de manière par la préservation patrimoniale du terrain et du bien visés. Ce classement a par ailleurs été validé par l'avis des membres du conseil municipal. Néanmoins, il semble que le règlement d'urbanisme ne permette pas de construire une nouvelle construction nouvelle même dans le respect du patrimoine. Ce point devra être corrigé dans le règlement.</p>
L10	<p>Le demandeur souhaite pouvoir construire une nouvelle habitation pour y vivre en plus serein.</p>		<p>Cette parcelle fait partie des monuments remarquables qui ont été recensés au moment de l'élaboration du PLU. Le classement en secteur UAa permet la réalisation patrimoniale de ce terrain et du bien. Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le respect du patrimoine existant. Ce point devra être corrigé dans le règlement.</p>

R2	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Cette dernière a été classée au PLU 2014 et 2015. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un emplacement favorable si elle venait être urbanisée, contrairement à l'esprit de la ALUR. Au vu de son site limitrophe avec un espace boisé classé, la volonté des élus de stopper l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le potentiel agronomique du terrain et son usage actuel, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>
R7	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Cette dernière a été classée au PLU 2014 et 2015. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un emplacement favorable si elle venait être urbanisée, contrairement à l'esprit de la ALUR. Au vu de la volonté des élus et des principes de la DGR de stopper l'étalement urbain, de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du potentiel agronomique du terrain et son usage actuel, cette parcelle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>
RS / RL1	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>Cette parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée et constitue donc un emplacement favorable si elle venait être urbanisée, contrairement à l'esprit de la ALUR. Afin d'éviter l'étalement urbain, limiter la consommation foncière et préserver comme il se doit les espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>

L1			<p>La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe en limite d'habitat pour le PCS en dehors de la zone urbaine. La mise en construction de ce terrain constituerait dans un premier temps un développement en contradiction avec l'objectif de la loi ALUR. Cette non constructibilité a pour but de stopper l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
L22	<p>Les développements sont autorisés que leurs impacts soient compatibles</p>		<p>Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole. Ces dernières ont été déclassées au titre de 2014, 2015 et 2016. Elle se situe en dehors de la zone actuellement urbanisée et constitue donc un étalement linéaire. Afin de stopper l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, de son potentiel agricole et de son usage du sol, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>
L32			<p>La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe et se situe déjà dans l'ancien document d'urbanisme (le PCS) en dehors de la zone urbaine. La parcelle a été déclassée au titre de 2014, 2015 et 2016. Afin d'éviter l'étalement urbain, l'entretien des parcelles forestières et prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>

12	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>La parcelle est actuellement classée en zone agricole. Elle se situe en bordure d'axe sous l'emprise d'un plan de zonage (PZ) en dehors de la zone urbanisée. Afin d'être insérée dans le tissu urbain, limiter la consommation foncière et prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une construction.</p>
13	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>Cette parcelle est actuellement en zone naturelle. Elle se situe en dehors de la zone urbanisée. Cette parcelle n'a pas été retenue comme un espace favorable pour recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Ce qui n'est pas le cas de l'axe de la Chaussée de la Chapelle qui dispose de leur propre station d'épuration. Afin de limiter la consommation foncière et de prendre en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, elle n'a pas vocation à accueillir une nouvelle construction.</p>
R3/L6	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible		<p>Les parcelles sont actuellement classées en zone naturelle en raison de l'état environnemental dégradé. Le document n'a pas été soumis à l'évaluation environnementale, les écologistes ont pu réaliser des bornes de terrain, démontrant que le dossier présent en fond de parcelle est utilisé par la zone. Il comprend des entreprises, qui sont des espaces protégés comme un corridor. Afin de prendre en compte les enjeux et réduire les impacts de nouvelles constructions, les élus ont décidé de classer cette parcelle en zone N. Elle n'a donc pas vocation à accueillir une nouvelle construction. Par ailleurs, par le passé et tentatives de construction sur cet espace ont échoué du fait de la nature même du terrain.</p>

	<p>Les parcelles ZN1, ZN2 et ZN3 sont en zone agricole dans le P.L.U. Néanmoins, elles peuvent être identifiées comme des zones d'habitat. La mesure du P.L.U. se situe entre deux zones d'habitat. Les réseaux permettent d'installer des nouvelles habitations. Il va être proposé de reclasser une partie de la parcelle ZN1, ZN2 et la totalité de la parcelle ZN3 en zone U4.</p> <p>En revanche, le fond de la parcelle ZN4 sera restera en zone agricole. Tout comme les parcelles ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN23, ZN24, ZN25, ZN26, ZN27, ZN28, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33, ZN34, ZN35, ZN36, ZN37, ZN38, ZN39, ZN40, ZN41, ZN42, ZN43, ZN44, ZN45, ZN46, ZN47, ZN48, ZN49, ZN50, ZN51, ZN52, ZN53, ZN54, ZN55, ZN56, ZN57, ZN58, ZN59, ZN60, ZN61, ZN62, ZN63, ZN64, ZN65, ZN66, ZN67, ZN68, ZN69, ZN70, ZN71, ZN72, ZN73, ZN74, ZN75, ZN76, ZN77, ZN78, ZN79, ZN80, ZN81, ZN82, ZN83, ZN84, ZN85, ZN86, ZN87, ZN88, ZN89, ZN90, ZN91, ZN92, ZN93, ZN94, ZN95, ZN96, ZN97, ZN98, ZN99, ZN100.</p> <p>Concernant les 3 parcelles situées en zone naturelle ou de leur environnement avec la zone d'habitat, ces zones seront classées comme une zone agricole. Les habitations et les activités économiques, sont la priorité pour les parcelles ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN13, ZN14, ZN15, ZN16, ZN17, ZN18, ZN19, ZN20, ZN21, ZN22, ZN23, ZN24, ZN25, ZN26, ZN27, ZN28, ZN29, ZN30, ZN31, ZN32, ZN33, ZN34, ZN35, ZN36, ZN37, ZN38, ZN39, ZN40, ZN41, ZN42, ZN43, ZN44, ZN45, ZN46, ZN47, ZN48, ZN49, ZN50, ZN51, ZN52, ZN53, ZN54, ZN55, ZN56, ZN57, ZN58, ZN59, ZN60, ZN61, ZN62, ZN63, ZN64, ZN65, ZN66, ZN67, ZN68, ZN69, ZN70, ZN71, ZN72, ZN73, ZN74, ZN75, ZN76, ZN77, ZN78, ZN79, ZN80, ZN81, ZN82, ZN83, ZN84, ZN85, ZN86, ZN87, ZN88, ZN89, ZN90, ZN91, ZN92, ZN93, ZN94, ZN95, ZN96, ZN97, ZN98, ZN99, ZN100.</p>
<p>Le terrain est en zone agricole et son terrain est constructible</p>	<p>Parcelles ZN1, ZN2 et ZN3</p>

L1:	Le demandeur souhaite que son terrain soit constructible.		<p>La parcelle est classée en zone urbaine d'habitat. En effet, elle se situe dans la zone d'étendue à proximité de l'emprise JAVIBAG. Au vu des nuisances et des pollutions possibles, il ne semble pas opportun d'accueillir un nouveau logement indépendant des activités existantes.</p>
P3	Le demandeur souhaite que le bâtiment puisse accueillir une extension du logement. Il souhaite également pouvoir transformer le bâtiment existant en logement et enfin il souhaite savoir si la parcelle jouissant la servitude est constructible à ses fins artisanales.		<p>En ce qui concerne la première question, le règlement veut permettre en zone nature le des extensions. Il sera donc possible de réaliser une telle extension sous réserve de respecter les prescriptions.</p> <p>Concernant la possibilité de transformer l'ensemble du bâtiment en logement, il faut que ce dernier soit réalisé sur le changement de destination pour le permis de construire. Il ne sera pas possible de réaliser ce changement. Toutefois, il est important de noter qu'au vu de la morphologie du bâtiment de chantier ne rentre pas dans les critères permettant à un bâtiment de faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>En ce qui concerne la possibilité pour une telle extension, classée en zone naturelle, elle ne pourra accueillir de bâtiments artisanaux. Ceci étant précisé dans le règlement.</p>

Le Maire,
Bernard GAULTIER



