

Neuvy-Saint-Sépulchre  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE  
Transmis à la Sous Préfecture le 29/05/18  
Publié ou notifié le 29/05/2018  
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME

Guy Gautron  
Président



Compte rendu du Lundi 29 janvier 2018 – 14h00

Objets de la réunion :

- Analyse du PV de synthèse du commissaire enquêteur

COMMUNE DE NEUVY SAINT SEPULCHRE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Réunion 29 janvier 2018 – 14h00			
Nom - Prénom	Fonction / adresse e mail	Signature	Excusé /Absent
M. GAUTRON	Maire de Neuvy Saint Sepulchre		
Mme BEAUFRERE	Adjointe		
M. ROUTET	Adjoint		
M. BINET	Conseiller municipal		
Mme ROCHOUX	Conseillère municipale		
Mme MASTIL	Conseillère municipale	Excusi -	X
M. MATHEY	Conseiller municipal		
M. LAMY	Conseiller municipal	Excusi -	X
Mme MENEURET	DCS de Neuvy Saint Sepulchre mailto:lmeneuret@orange.fr		
M. Philippe BAFFERT	Urbaniste AMD pjbaffert@wanadoo.fr	Excusi -	X
Mme Virginie DUCHIRON	parenthesesURBaines - Architecte DPLG - Programmoiste Urbaniste AEU - parenthesesurbaines@gmail.com		
M. Sébastien BONDOUX	parenthesesURBaines - Géomètre topographe / parenthesesurbaines@gmail.com		
M. Sébastien ILLOVIC	ADEV Environnement / contact@adev- environnement.com		

Observations sur le zonage du PLU	
Observations	Réponse de la commission PLU
M. Denormandie • Parcelle 149	pour le chemin d'accès : permettre une piste avec un tonnage (VL de moins de 3,5T) pour les plantations : la commission émet une réponse défavorable
M. Langlois	la commission confirme que le CU opérationnel sera valable 18 mois
Mme Auguet et M. Perussault	la commission invite ses personnes à consulter le règlement des zones A et Ai pour connaître la destination
Mme Bordet • parcelle AH 154	la commission émet une réponse défavorable à la demande de constructibilité et explique que l'étude hydraulique a permis de protéger l'écoulement des eaux de pluie afin de ne pas aggraver les débordements des fossés. Le PLU doit également protéger les espaces agricoles.
Mme Soulas	la commission émet une réponse défavorable car les destinations autorisées en zones A ou N sont identiques. De plus, un changement impacterait la protection des cours d'eau
M et Mme Lardeau	la commission émet une réponse défavorable car cela revient à créer une enclave injustifiée dans la zone Urbaine
M. Guerin	<u>Parcelle 75</u> : la commission émet une réponse défavorable car il n'est pas préférable d'avoir à terme des engins agricoles dans le Bourg notamment pour la sécurisation des voies et des riverains. <u>Parcelle 76</u> : la partie de la parcelle la plus proche de la voie, sera inscrite en Ub comme demandé (partie des stationnements en enrobé actuellement).
M. Moulin	<u>Parcelle AR40</u> : la commission précise que le règlement permet la <u>rénovation</u> et les extensions de constructions existantes sous conditions. Voir l'article 4A page 32 du Règlement. <u>Parcelle 157</u> : la commission émet une réponse défavorable car ce secteur doit rester majoritairement agricole.
M. Gautron	la commission émet une réponse défavorable car les panneaux photovoltaïque consomment des terres naturelles et un tel projet nécessite la création d'une zone spécifique. Ce point sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
Mme Bre	la commission émet une réponse favorable à la demande changement de destination. Il faut néanmoins que Mme Bre fournisse à la Mairie un dossier relatif à sa demande pour que celle-ci soit inscrite dans le PLU.
M. Lory et Mme Touches	la commission émet une réponse favorable à la demande changement de destination. Il faut néanmoins que ces personnes fournissent à la Mairie un dossier relatif à leur demande pour que celle-ci soit inscrite dans le PLU.

Observations sur le Schéma Directeur des Eaux Pluviales	
Observations	Réponse de la commission PLU
M Daubord :	La commission rappelle qu'un schéma explicatif a déjà été transmis à M. Daubord. Ce schéma transmis initialement par le bureau d'études ADEV, est de nouveau joint aux observations. (joindre le schéma de l'ADEV)
M. Chaumette	la commission explique que le curage et l'entretien des fossés ne relèvent pas du Schéma Directeur des eaux Pluviales. La commission rappelle que le bassin de rétention de Faye n'est jamais plein.
Mme Mallet	la commission apporte la même réponse qu'à M. Chaumette
Auguet et Perussault :	la commission NON pas de STEP
Mme Soulas	la commission émet une réponse défavorable car les destinations autorisées en zones A ou N sont identiques. De plus, un changement impacterait la protection des cours d'eau
M et Mme Lardeau	la commission émet une réponse défavorable car cela revient à créer une enclave injustifiée dans la zone Urbaine

Observations sur une servitude ou assimilé	
Observations	Réponse de la commission PLU
Mme Auguet et M. Perussault	la commission apporte une réponse négative à cette question

Observations sur le PDA de la Basilique	
Observations	Réponse de la commission PLU
M. Wambo et Mme Sidrot	la commission précise que ces recommandations pourront être de nouveau abordé et prises en compte lors de la mise en œuvre du projet de centre-bourg. Le PLU ne portant pas l'étude directement. La commission invite ces personnes à se manifester de nouveau au moment de l'élaboration des plans et des travaux

Autres observations	
Observations	Réponse de la commission PLU
Messieurs Lory	la commission explique que le travail sur les haies a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'Etat et de la mise en place dans le PLU, d'un compromis dans l'attente d'une réflexion plus aboutie dans le cadre du PLUi et du SCoT.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur	
Observations	Réponse de la commission PLU
Pourriez vous compléter l'explication sur les solutions d'aménagement relatives au problème lié au barrage du plan d'eau sur la Bouzanne, faisant obstacle aux continuités écologiques ?	la commission complète en expliquant qu'un technicien de rivière a été embauché par le syndicat pour travailler sur cette problématique.
Du fait de la survenue de problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations, il a été demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité les stations. Pourriez vous préciser l'engagement de mise en conformité par la collectivité ?	la commission complète en expliquant que les travaux seront réalisés selon les priorités et les aménagements envisagés dans le bourg

Observations de M. Loulergue	
Observations	Réponse de la commission PLU
Sur le Rapport de présentation du PLU et ses annexes	<p>la commission précise que les erreurs du Rapport de présentation énumérées par M. Loulergue seront corrigées.</p> <p>Page 84 – carte : c'est une carte de travail qui explique que la réflexion d'extension de la ZA de Faye s'est déroulée sur 2 secteurs pour n'en retenir qu'un (d'où les ?). la décision finale n'impacte en rien les parcelles de M. Loulergue.</p> <p>Concernant la déviation, le département a abandonné le projet.</p> <p>Pages 30, 35 et 56 – cartes : elles sont issues du géoportail de l'urbanisme, du SIG-RESEAU : sites officiels.</p> <p>Pour la concertation, la commission rappelle l'ensemble des actions qui ont été menées durant l'élaboration du PLU</p> <p>Logement vacant : les parcelles citées permettent uniquement d'être neutralisées dans la consommation de l'espace et mettent en évidence que peu de LV existent.</p> <p>Parcelle AR 44 : la commission n'a pas considéré, au moment de l'étude que cette maison était vacante. Suite à l'information de M. Loulergue, elle sera ajoutée dans l'annexe des logements vacants.</p>

	<p>Enveloppe urbaine : suite aux demandes de M. Loulergue, il est convenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelle 45 : zone A et non constructible.</li> <li>- parcelle 102 : partie en zone A + une partie en zone Urbaine.</li> </ul> <p>Les termes <u>rétention foncière</u> et <u>enveloppe urbaine</u> seront expliqués.</p>
Règlement et zonage	<p>Page 5 : afin de permettre à M. Loulergue de conserver son habitation et envisager des extensions et annexes, les parcelles 32, 33, 35 seront classées en zone agricole.</p> <p>Page 7 : la commission rappelle que le Schéma Directeur Routier de l'Indre qui s'applique</p> <p>Observation 1-05-5B : apparait peu claire et ne nécessite par conséquent aucune réponse.</p>
PADD	<p>Page 13 : la commission rappelle que le PLU ne gère pas les acquisitions, rétrocessions de terrains.</p> <p>La commission explique que l'urbanisation prend en compte les activités + l'habitat + les équipements. Celle-ci n'est pas réservée à l'habitat comme l'expose M. Loulergue.</p>

Correction à intégrer : Section 3 - paragraphe 6 page 7 : « **la plupart** des exploitations » à modifier

#### CHOSSES A FAIRE

- ✓ Ville : transmettre à ADEV, le PV de synthèse pour que le BE complète la partie III de M. Loulergue