

COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES


**Val de Bouzanne**  
**Indre en Berry**

20, rue Emile FORICHON  
36230 NEUVY ST SEPULCRE  
☎ 02.54.31.20.06  
☎ 02.54.31.20.64

A Neuvy-Saint-Sépulcre, le 2 Février 2018

Monsieur Dominique COULLAUD,  
Commissaire – Enquêteur  
Chemin Prolière

36 500 SAINTE-GEMME



*copie*

Objet: Plan Local d'Urbanisme, Périmètre Délimité des Abords de la basilique et Déclaration d'antériorité des réseaux d'eaux pluviales valant déclaration d'utilité publique du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE  
Enquête Publique  
Procès-Verbal de Synthèse des Observations – Réponses de la CDC

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite à notre rencontre du 24 janvier dernier au cours de laquelle vous m'avez remis le Procès-Verbal de synthèse des observations en clôture de l'enquête publique rappelée en objet, j'ai l'honneur de vous adresser en annexe à ce courrier les réponses que la Commune apporte aux différentes observations avec ses annexes.

Je me permets d'y ajouter le compte rendu de la réunion qui s'est déroulée le 29 janvier 2018 à 14 h, à la mairie de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, en présence du bureau d'études et des membres de la commission PLU pour examiner le PV de Synthèse et étudier les réponses à apporter aux observations qui y sont consignées.

Je reste bien entendu à votre disposition ainsi que mes services pour vous fournir toutes précisions que vous jugeriez utiles que ce soit par téléphone ou lors d'un entretien.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Guy GAUTRON  
Président.




ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU / PDA / SDEP

De la COMMUNE de NEUVY SAINT SEPULCHRE 36230

CDC du VAL de BOUZANNE

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

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

	joint en annexe sous le numéro 1.	
<p><u>Observations de M. Bernard DAUBORD</u> qui constate que la parcelle AI63 est constructible pour un peu plus de la moitié de sa superficie.</p>		
<p><u>Observations de M. Michel LANGLOIS</u> concernant la parcelle 589 située dans le projet de PLU en zone agricole et non constructible. Titulaire d'un certificat d'urbanisme daté de mars 2017, il souhaite s'assurer que le terrain concerné reste constructible jusqu'à l'échéance du CU (soit pendant 18 mois).</p>	<p>La Commune confirme en s'appuyant sur les échanges de courrier avec la Préfecture de l'Indre joints en annexe 2-1, 2-2, 2-3 et 2-4.</p>	
<p><u>Observations de Mme AUGUET et M. PERUSSAULT</u> qui avaient demandé que la parcelle 58 soit classée à l'identique de la parcelle 59 ; constatant que ce n'est pas le cas, ils souhaitent connaître la différence entre un classement en zone A et un classement en zone Ai.</p>	<p>Le classement en zone « Ai » interdit toutes les constructions y compris les constructions destinées à l'exploitation agricole.</p>	
<p><u>Mme Monique BORDET</u> souhaite vérifier le zonage des parcelles 234 (secteur Ua) et 154 (secteur A et Ai), ainsi que la constructibilité des parcelles 388, 192 et 146. Mme BORDET conteste que la parcelle 154 soit située en zone inondable et non constructible.</p>	<p>La commune confirme le classement en zone Ai (agricole avec interdiction de construire) et explique que l'étude hydraulique a permis de protéger l'écoulement des eaux de pluie afin de ne pas aggraver les débordements des fossés. Le PLU doit également protéger les espaces agricoles.</p>	



<p><u>Observations de M. Jean-François MOSSERON</u> qui regrette que de nombreux terrains dont la commune est propriétaire, aient perdu leur constructibilité dans le projet de PLU. Il craint en conséquence une perte de valeur financière au détriment de la collectivité et demande le retour de cette réserve foncière en zone constructible.</p>	<p>La commune remercie Monsieur MOSSERON de sa remarque, en prend acte mais reste sur son projet politique.</p>	
<p><u>Observations de Mme Geneviève SOULAS</u> qui conteste que les parcelles B723, B693 et une partie de B694 soient classées en zone naturelle, et demande qu'elles soient reclassées en zone agricole.</p>	<p>La Commune ne peut lui réserver une suite favorable. En effet, les deux parcelles sont situées dans une zone de protection d'un cours d'eau. Par ailleurs, les destinations autorisées en zones A ou N sont identiques.</p>	
<p><u>Observations de Mme Jacqueline LARDEAU et M. Franck LARDEAU</u> qui demandent que la parcelle 198 à la Chaume Néraud soit classée en zone agricole.</p>	<p>La Commune ne peut classer la parcelle A1 198 en zone agricole car elle constituerait une enclave dans la zone U difficile à justifier.</p>	
<p><u>Observations de Mme Bernadette BREGEON</u> qui se déclare satisfaite de la modification effectuée concernant les parcelles 61 et 68 en réponse à son courrier du 4/07/2016.</p>		
<p><u>Observations de M. Jean-Claude GUERIN</u> qui souhaite conserver la possibilité d'édifier un hangar sur la parcelle 75, et éventuellement construire un pavillon sur la parcelle 76.</p>	<p>La commune refuse la modification du classement de la parcelle AO 75 car il n'est pas souhaitable à terme d'avoir des engins agricoles dans le bourg notamment pour la sécurisation des voies et des riverains. Elle accepte de classer une partie de la parcelle AO 76 en zone</p>	

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

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



<b>Observations concernant le Schéma Directeur des Eaux Pluviales</b>		
<u>Observations de M. Roger DAUBORD</u> qui souhaite être informé du type de canalisations (formes et périmètre) préconisées dans le secteur des Guizettes.	Réponse apportée au « I – PLAN LOCAL d'URBANISME »	
<u>Observations de M. Jean-Marc CHAUMETTE</u> qui soumet un problème d'écoulement des eaux pluviales provenant de la zone d'activité de FAY, au niveau Grand Croix et Loges Bernard avec un goulot d'étranglement en direction des parcelles 26 et 29 en raison d'un défaut d'entretien de fossés, et ayant comme conséquence d'inonder fréquemment les parcelles 24,25 et 27 et d'y entraver culture ou pâture. Il constate que les fossés concernés qui appartiennent à des propriétaires privés, nécessiteraient simplement d'être curés et entretenus, et d'autres creusés de nouveau. M. CHAUMETTE observe que la mairie est consciente du problème en ayant récemment rappelé aux	La commune indique que les problèmes d'entretien des fossés privés relèvent du droit privé. Voir la note du bureau d'études qui a étudié et rédigé le Schéma Directeur des Eaux Pluviales – Annexe 3 – P5.	

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



<p>- demande où est situé le fossé sur le bassin versant de la Bouzanne récepteur de la station de Fay</p>	<p>ou publiques. Le réseau d'eaux pluviales bénéficie d'une antériorité sur sa partie dite technique notamment réseaux et canalisations enterrées en majeure partie faites avec une participation des collectivités</p> <p>La station se rejette dans un fond de talweg naturel ou réalisé par l'homme mais il n'est pas obligatoire d'avoir un fossé pour écouler des eaux de manière gravitaire et naturelle. Elle suit les courbes topographiques descendantes.</p> <p>Par ailleurs, sous réserve de confirmation par Monsieur MENARD, géomètre (interrogé) qui a réalisé le levé topographique pour l'établissement du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement des Zones d'Activités I – 2 et II – 1 et II - 2, la commune indique que l'évacuation des eaux pluviales de ces zones se fait dans le fossé en direction de la RD 927. Elle précise que le grand bâtiment occupé par RAULT LOGISTIQUE (ancienne briqueterie ANDREOLI – TUILERIES du CENTRE) n'était pas inclus dans les plans d'aménagement des zones d'activités puisqu'il était préexistant.</p> <p>Elle précise en outre, que le courrier adressé par Monsieur le Maire aux riverains de certains fossés privés n'a rien à voir avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales mais a simplement pour objectif de faciliter la résolution à l'amiable d'un problème d'évacuation des eaux de pluie rencontré par un riverain qui résulte d'une situation de fait (écoulement gravitaire des eaux et absence d'entretien de certains fossés privés)</p> <p>Sauf indication contraire du</p>	
--	--	--

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



<p>remise d'un mémoire de 7 pages + 16 pages d'annexes par lequel il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conteste le rapport de présentation du PLU (p.21) qui cite la fermeture de l'exploitation de la carrière d'argile</li> <li>- regrette que son entreprise n'ait pas été consultée sur ses éventuels projets et besoins</li> <li>- précise que la carrière est classée ICPE (et non la briqueterie) et regrette une présentation tendancieuse avec la BASIAS</li> <li>- rappelle qu'il est agriculteur et qu'il n'a jamais rencontré personne à la mairie ni n'a jamais été convoqué, sollicité ou informé</li> </ul>	<p>en fin de tableau.</p> <p>Le rapport de présentation sera corrigé en mentionnant que la carrière d'argile qui est fermée est celle de Fay (anciennement « ANDREOLI »).</p> <p>. Toutes les entreprises n'ont pas été reçues en entretien mais un courrier informant de la procédure de PLU et des enjeux de celui-ci a été adressé le 23 mars 2016 à tous les propriétaires fonciers de la commune dont Monsieur LOULERGUE Bernard fait partie. De plus, cinq réunions publiques ouvertes à tous ont eu lieu et ont été annoncées dans presse et par affichage (15/06/2015, 28/09/2015,29/02/2016,13/06/2016 et 23/02/2017). Une réunion publique thématique consacrée aux commerçants, artisans et petites et moyennes entreprises a eu lieu le 23/03/2017. Elle a été annoncée dans deux journaux et fait l'objet d'affichage.</p> <p>La confusion entre la « carrière » et « la briqueterie » sera corrigée.</p> <p>. Une réunion publique thématique a été organisée à destination des propriétaires fonciers et producteurs de denrée issues de l'agriculture le 26/05/2016. Elle a été annoncée dans deux journaux et par affichage.</p> <p>Le rapport de présentation, section 3 – paragraphes 6 et 7 « la plupart » sera ajouté de façon à substituer</p>	
---	--	--



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

<p>657, 658 et 122</p> <p>- conteste le classement des parcelles AP 63 et 64 en zone agricole, et demande la rétrocession des parcelles 61 et 62.</p>	<p>L'observation n'est pas très claire mais après recherche, la commune pense que Monsieur LOULERGUE parle des parcelles cadastrées C 657, 658 et 122. Les deux premières appartiennent à la commune. La parcelle C 122 appartient à une personne privée. Pour éviter le problème soulevé par Monsieur LOULERGUE pour la zone Ui de Saint-Louis, la commune décide de classer la parcelle C 122 en zone A pour permettre son utilisation en logement.</p> <p>Le terme « Urbanisation » ne recouvre pas que la création de logements mais prend en compte les bâtiments affectés aux activités, au logement et les divers équipements. La commune signale que le PLU peut évoluer dans le temps et le classement des parcelles en fonction.</p>	
<p><b>Questions complémentaires du Commissaire Enquêteur</b></p>		
<p>Suite aux avis des PPA, force est de constater la qualité globale des réponses de la CDC dans sa note de synthèse des modifications à apporter au projet de PLU après enquête publique. Cependant, quelques réponses nécessitent d'être complétées :</p> <p>- Il a été demandé par la DDT de vérifier que le PLU permette au syndicat de rivière de la Bouzanne de trouver des solutions d'aménagement au problème lié au barrage du plan d'eau sur la rivière de la Bouzanne qui fait obstacle à la</p>	<p>La commune adhère au Syndicat d'Aménagement du bassin de la Bouzanne (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la CDC y est substituée mais cela ne remet pas en cause le fond). Un technicien de rivière a été recruté en 2017. Une étude diagnostic préalable à la signature d'un contrat de rivière va débuter en 2018. La</p>	



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



<p><u>Mme Sylvie SIDROT</u>, en appui aux observations de M. WAMBO, conteste la suppression des stationnements de la place Emile Sirat pour les cars transportant des personnes handicapées qui se rendent aux offices religieux de la basilique. Elle conteste en outre le sens unique devant la mairie, ainsi que le rétrécissement de l'angle de la place du cardinal Eudes, et trouverait plus judicieux de remettre en état les bâtiments, le mur et la cour du presbytère.</p>	<p>vitesse est à étudier avec le Département de L'Indre.</p> <p>La commune formule des réponses identiques à celles faites au Père Pierre-Célestin WAMBO.</p> <p>La commune prend note de cette remarque mais précise que l'ordre de réalisation des projets communaux ne relève pas du Périmètre Délimité des Abords de la Basilique ni du Plan Local d'Urbanisme.</p>	
<p>Observation formulée par Monsieur Gérard GUILLAUME, Président des Amis de la Basilique</p>		
	<p>La commune prend acte des observations de Monsieur GUILLAUME.</p> <p>Elle rappelle que le Conseil Municipal de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE s'est positionné contre la déviation du bourg et pour un aménagement réduisant les nuisances à proximité de la Basilique.</p> <p>L'inscription au Plan Local d'Urbanisme d'un espace réservé ou d'un fuseau d'étude d'un contournement relève de la compétence du DEPARTEMENT de l'INDRE. Associé à la procédure de</p>	

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

	eaux de manière gravitaire et naturelle, elle suit les courbes topographiques descendantes.	
P 38	<p>Sous réserve de la réponse de Monsieur MENARD, géomètre qui a réalisé le levé topographique pour l'établissement du Schéma Directeur des Eaux Pluviales et maître d'œuvre des travaux d'aménagement des Zones d'Activités I – 2 et II – 1 et 2, la commune indique que l'évacuation des eaux pluviales de ces zones se fait dans le fossé en direction de la RD 927. Elle précise que le grand bâtiment occupé par RAULT LOGISTIQUE (ancienne briqueterie ANDREOLI – TUILERIES du CENTRE) n'était pas inclus dans les plans d'aménagement des zones d'activités puisqu'il était préexistant.</p> <p>Elle précise en outre, que le courrier adressé par Monsieur le Maire aux riverains de certains fossés privés n'a rien à voir avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales mais a simplement pour objectif de faciliter la résolution à l'amiable d'un problème d'évacuation des eaux de pluie rencontré par un riverain qui résulte d'une situation de fait (écoulement gravitaire des eaux et absence d'entretien de certains fossés privés)</p>	
P 53	Les fossés étant réalisés sur la propriété de l'une ou l'autre font quand même la transition entre 2 parcelles et il n'a pas été indiqué de titre de propriété mais un usage relatif des sols ou un principe d'aménagement.	
P 70	L'entretien et la réalisation d'ouvrages techniques sont 2 éléments différents : les redents et bassins de décantation servent effectivement à ralentir l'écoulement des eaux à la différence d'un manque d'entretien	

66

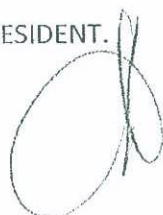


	<p>qui par nature relève les fils d'eaux et ne permet plus un écoulement efficace.</p> <p>Dès lors, lorsque l'opération sera programmée (redent ou bassin de décantation), une étude technique précise devra donc être réalisée permettant de déterminer les cotes précises et les ouvrages précis à mettre en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

A NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, le 2 février 2018

Guy GAUTRON,

PRESIDENT.



Annexe 1

## mairie neuvy saint sepulchre

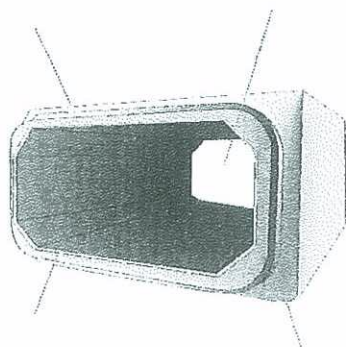
---

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

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

Bonjour,

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



Cordialement

S.ILLOVIC

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

Monsieur ILLOVIC et Madame JACQUET-MARTIN,

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

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

En vous en remerciant vivement d'avance,

Cordialement,


La secrétaire,  
L MÈNURÈT

Madame Lucette MÈNURÈT

Secrétaire Générale

Mairie de Neuvy Saint Sépulcre  
Tél: 02.54.30.80.27.

 ADEV Environnement

 [www.adev-environnement.com](http://www.adev-environnement.com)

**Siège social**

2, rue Jules Ferry

36 500 LE BÉALÉ

Tél: 02-54-37-19-88 - Fax: 02-54-47-99-37

contact@adev-environnement.com

**Agence de Tours**

3, rue Charles Garnier

37 300 TOURS LES TOURS

Tel: 02-47-87-77-79

tours@adev-environnement.com



Etude / Conseil / Expertise



Réglementaires



Suivis / AMO / Maîtrise d'oeuvre



A Neuvy-Saint-Sépulchre, le 8 Juin 2017

MAIRIE

de

NEUVY-SAINT-  
SEPULCHRE

(INDRE)

\*\*\*\*\*

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

COPIE

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

S/c de :

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

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

Monsieur le Préfet,

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

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

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

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

Guy GAUTHIRON,  
Maire.



Anexo 2.2

Naséy



PREFET DE L'INDRE



Châteauroux, le 16 JUN 2017

PREFECTURE  
DÉPARTEMENT DE L'INDRE  
BUREAU DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DU CONTRÔLE  
Dossier suivi par : Mme LECLERC  
Tél : 02 54 29 51 49  
Fax : 02 54 29 51 56  
Mail : [catherine.leclerc@indre.gouv.fr](mailto:catherine.leclerc@indre.gouv.fr)

Le Préfet

00041778

à

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

**OBJET** : Portée juridique des certificats d'urbanisme

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

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

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

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

Pour le Préfet,  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Nathalie VALLEE

Copie à : Monsieur le Directeur départemental  
des Territoires

66

A Neuvy-Saint-Sépulcre, le 15 Novembre 2017

MAIRIE  
de  
NEUVY-SAINT-  
SEPULCHRE

COPIE

(INDRE)

\*\*\*\*\*

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

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

Dossier suivi par Madame Catherine LECLERC

S/c de :

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

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

Monsieur le Préfet,

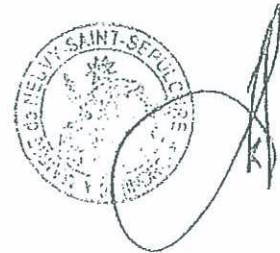
Tout d'abord, je tiens vivement à vous remercier de la réponse que vous avez apportée par courrier du 16 juin 2017 à notre précédente demande concernant la portée juridique des CUB après la date de publication du PLU.

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

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

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

Guy GAUTRON,  
Maire.





Annexe 2 - 4 -



PREFET DE L'INDRE

Châteauroux, le 5 DEC. 2017

PREFECTURE

Bureau des Collectivités Locales et du Contrôle

00045278

Le Préfet

à

Dossier suivi par : Mme LECLERC  
Tél : 02 54 29 51 49  
Fax : 02 54 29 51 36  
Mail : [catherine.leclerc@indre.gouv.fr](mailto:catherine.leclerc@indre.gouv.fr)

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

**OBJET** : Délivrance de permis de construire

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

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

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

Pour le Préfet,  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Nathalie VALLEIX

Copie à : Monsieur le Directeur départemental  
des Territoires


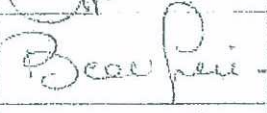




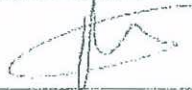


BB

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

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 Sépulchre		
Mme BEAUFRERE	Adjointe		
M. ROUTET	Adjoint		
M. BINET	Conseiller municipal		
Mme ROCHOUX	Conseillère municipale		
Mme MASTIL	Conseillère municipale	Excusé -	X
M. MATHEY	Conseiller municipal		
M. LAMY	Conseiller municipal	Excusé	X
Mme MENDRET	DGS de Neuvy Saint Sépulchre maire.mendret@orange.fr		
M. Philippe BAFFERT	Urbaniste AMO phbaffert@wanadoo.fr	Excusé -	X
Mme Virginie DUCHIRON	parenthesesURBaines - Architecte DPLG - Programmiste Urbaniste AEU - parenthesesurbaines@gmail.com		
M. Sébastien BONDOUX	parenthesesURBaines - Géomètre topographe / parenthesesurbaines@gmail.com		
M. Sébastien ILLOVIC	ADEV Environnement / contact@adev. environnement.com		

66



Observations sur le zonage du PLU	
Observations	Réponse de la commission PLU
M. Denormandie ◦ Parcelle 149	<u>pour le chemin d'accès</u> : permettre une piste avec un tonnage (VL de moins de 3,5T) <u>pour les plantations</u> : 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 et les extensions</u> 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.

66



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>rétenion foncière</u> et <u>enveloppe urbaine</u> seront expliqués.</p>
<p>Règlement et zonage</p>	<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>
<p>PADD</p>	<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