

**DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE**

\*\*\*\*\*

Projets d'élaboration du plan local d'urbanisme  
et du plan de zonage d'assainissement collectif  
et non collectif des eaux usées  
de la commune de  
**CUSSAY**

*Enquête publique  
du 02 janvier au 02 février 2018*

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Commissaire enquêteur : Michel HERVE

## SOMMAIRE

Présentation de la commune	page 3
Nature et caractéristiques du projet	page 4
Composition du dossier	page 6
Organisation de l'enquête	page 8
Information du public	page 8
Déroulement de l'enquête	page 9
Analyse des observations	page 10
Conclusions motivées et avis	page 18
Annexes	page 21
Avis d'enquête	
Arrêté du Maire	
Procès-verbal des observations du public	
Mémoire en réponse	

## **I. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE**

CUSSAY est une commune rurale d'Indre-et-Loire de 589 habitants (recensement 2014) rattachée administrativement au canton de DESCARTES et faisant partie de la Communauté de Communes du GRAND LIGUEILLOIS jusqu'au 31 décembre 2016 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la Communauté de Communes LOCHES SUD TOURAINE qui regroupe 68 communes de la Touraine du Sud.

Son territoire d'une superficie de 2580 ha se caractérise par des paysages agricoles et naturels. Il se répartit entre deux unités paysagères identifiées en Touraine : les Gâtines de la Touraine du Sud et la boutonnière de Ligueil, secteur intermédiaire qui sépare les gâtines du plateau de Sainte Maure au Sud. L'espace agricole représente 80% de son territoire, ce qui donne à la commune une vocation agricole (19 exploitations en activité en 2015). Les autres activités économiques sont représentées par une dizaine d'entreprises artisanales et de services.

Les milieux humides riches en diversité biologique (étangs, plans d'eau, ruisseaux, fossés..) et les espaces boisés constituent le patrimoine naturel de la commune. Toutefois une seule zone a été classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) et aucun site NATURA 2000 n'a été recensé.

CUSSAY possède un bâti ancien de qualité et dans le bourg le bâti récent s'articule avec le traditionnel sur un mode peu dense laissant de nombreux espaces interstitiels. Sur le plateau l'habitat est dispersé tandis qu'en bordure il est regroupé en hameaux. Il n'y a pas de monument inscrit ou classé sur la commune. On compte 330 logements en 2012 dont la majorité des (72% sont des résidences principales. Pour la même période, les résidences secondaires représentaient 20% et les logements vacants environ 8%. 86% des logements sont occupés par des propriétaires et le parc locatif de 33 logements favorise la rotation démographique et la mixité de population.

Depuis les années 80, la population semble connaître un léger regain mais en même temps on assiste à un vieillissement de celle-ci. La croissance démographique actuelle est liée à des soldes naturels et migratoires irréguliers (mais peu élevés) qui se compensent pour un taux global positif. Actuellement, 90% des actifs de CUSSAY ont un emploi et parmi eux 27% travaillent dans la commune.

## **I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le présent rapport est celui de l'enquête publique concernant les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de CUSSAY (Indre-et-Loire).

## **II. CADRE JURIDIQUE**

- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Code de l'urbanisme,
- Code de l'environnement,
- Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
- Délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2017 approuvant le projet de PLU,
- Délibération du 7 novembre 2017 approuvant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées,
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 16 novembre 2017 désignant Mr Michel HERVE en qualité de commissaire enquêteur,
- Pièces du dossier soumis à enquête publique.

### III. NATURE ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS

#### ▪ Le projet de PLU

1. Par délibération en date du 5 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du POS qui datait du 02 février 1989 et modifié le 14 mars 1996.

Le bilan de la concertation préalable auprès de la population a été le suivant :

- exposition permanente des documents de travail à la mairie,
- articles parus dans le journal semestriel « Cussay infos » en juillet 2015 et décembre 2016,
- courriers adressés aux agriculteurs le 7 novembre 2015,
- Monsieur le Maire s'est tenu à la disposition du public sur rendez-vous à la mairie,
- réunion publique d'information et d'échanges le 24 mai 2016 à laquelle ont participé une trentaine de personnes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le projet de PLU dans ses grandes lignes y ont été présentés.
- registre mis à la disposition du public pour y consigner remarques et propositions.
- réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) les 5 janvier 2016, 24 mai 2016 et le 23 février 2017.

Le Conseil Municipal a dressé le bilan de cette concertation et arrêté définitivement le projet de PLU lors de la séance du 13 juin 2017 après un deuxième débat du PADD le 7 mars 2017 suite à un avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de la Chambre d'Agriculture sur le projet qui avait été arrêté le 5 juillet 2016.

Par ailleurs, ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire qui a jugé qu'il n'était pas soumis à une évaluation environnementale (décision du 24 mai 2017).

#### ➤ *Avis du commissaire enquêteur :*

*La concertation préalable s'est faite conformément à la réglementation, en vigueur.*

#### **2. Les objectifs généraux du PADD**

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal dans une logique de développement durable. Il exprime la stratégie et la volonté politique des élus pour aboutir à un projet territorial d'ensemble, articulé sur le court, le moyen et le long terme.

Ces orientations se déclinent en 4 grands principes:

- La préservation du milieu naturel et des paysages, mise en valeur des patrimoines avec la protection des espaces naturels, une gestion économe de l'espace, le maintien de la biodiversité, la prise en compte de la trame verte et bleue, la protection du paysage agricole et de sa perception et la sauvegarde du patrimoine ancien bâti.
- Un accueil de population en rapport avec les possibilités de la commune en poursuivant une croissance raisonnable (environ 625 habitants en 2026) avec un renouvellement favorisant l'accueil des jeunes, en augmentant et en diversifiant l'offre de logements, en préservant le caractère rural, en veillant à mettre en adéquation les équipements publics ou collectifs avec l'évolution démographique projetée...

- Un développement structuré de l'espace urbain, centré sur le bourg en limitant l'étalement urbain en densifiant le tissu existant et en délimitant de nouvelles zones d'urbanisation autour du bourg, en permettant une évolution très limitée des villages de la Bosnière et de la Maraudière, en mettant en place des cheminements piétonniers et/ou cyclistes..

- Le soutien à la dynamique locale par ses activités en préservant l'espace agricole et les possibilités d'évolution de chaque exploitation, en confortant les entreprises existantes, en permettant l'implantation de petites activités économiques, en favorisant l'émergence de projets développant l'attractivité de la commune.

## **2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (extrait de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme).

La commune de CUSSAY s'est fixé un objectif de 30 nouveaux logements en 10 ans, à implanter en priorité sur le bourg dans l'enveloppe bâtie et, selon les opportunités foncières, en périphérie immédiate du bourg où 2 sites sont prévus (classés en 1 AU).

- La Gitonnière à l'Est du bourg pour une capacité de 10 à 11 logements dont les grands principes d'aménagement sont :

- Une implantation en alignement pour respecter le caractère du bourg,
- Des parcelles de taille variées,
- Des façades orientées vers le Sud ou Sud-Sud-Est,
- Des dessertes à compléter et à créer.

La commune a acquis progressivement la maîtrise foncière presque totale du site. Seule la négociation d'une parcelle (D18) n'a pas abouti à ce jour.

- Les Patelleries en bordure Nord-Est du bourg pour une capacité de 9 logements dont grands les principes d'aménagement sont:

- Une implantation en alignement pour respecter l'identité du bourg,
- L'aménagement des parcelles de taille variées et des logements locatifs,
- Les façades principales orientées vers le Sud,
- Les dessertes internes à créer,
- Un aménagement paysager inclus dans la zone,
- Une réserve de 8 m de large pour un accès ultérieur à la zone 2AU à l'Est.

### Les objectifs de programmation :

L'entrée à l'urbanisation des zones AU se fera progressivement en fonction de deux contraintes majeures : la maîtrise foncière et le développement des équipements (en particulier l'amélioration du système de traitement des eaux).

Le prévisionnel approximatif suivant est retenu :

- A court terme, ouverture de la Gitonnière,
- A moyen terme, l'ouverture des Patelleries,
- A long terme ouverture des Patelleries et des Janelleries classées en 2AU.
- L'aménagement de la zone UC est envisagé. Il s'agit de réserver une bande inconstructible de 20m de large en bordure de la RD31 pouvant être utilisée pour des parkings agrémentés de plantations ou pour des espaces verts. Cette bande offrira une qualité

paysagère soignée à l'entrée du bourg. Le chemin de la montée blanche sera également renforcé pour un meilleur accès aux parcelles.

▪ **Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées.**

Actuellement, le bourg de CUSSAY et ses extensions proches ainsi que le village de la Bosnière sont traités en assainissement collectif.

Le reste du territoire communal (soit 154 habitations) est en assainissement autonome.

Le nouveau projet de zonage d'assainissement des eaux usées a été arrêté le 7 novembre 2017.

Les éléments pris en compte dans le zonage des techniques d'assainissement sont la qualité des sols présents plus ou moins favorables, la sensibilité du milieu, les aspects financiers, les possibilités techniques de mise en œuvre des filières non collectives et les perspectives de développement communal.

Dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement les choix effectués par la commune en prévision de son développement sont les suivants:

- Assainissement collectif

- Collectif existant : le bourg et ses extensions proches déjà collectées (la Maraudière, la Relandière, le Porteau, les Quatre-Vents ainsi que la Bosnière.

- Collectif à réaliser : les secteurs 1AU et 2 AU soit les Patelleries, les Janelleries, la Gitonnière et la zone UC de la Bruyère.

Ces parties urbanisables sont situées à proximité du réseau existant et facilement desservies par des extensions de celui-ci. Le fonctionnement de la station d'épuration est actuellement irrégulier et la commune a engagé début 2017 avec l'appui du SATESE 37 (syndicat d'assistance technique pour l'épuration et le suivi des eaux) les études préalables à la mise en œuvre d'un nouvel ouvrage de capacité 300EH adapté à la commune et à ses prévisions de développement.

- Assainissement non collectif

- Tout le reste du territoire communal.

Il n'est pas possible d'envisager un assainissement collectif généralisé pour des raisons techniques et financières liées à la dispersion des villages et hameaux. Conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de contrôle des installations d'assainissement non collectif, la commune de CUSSAY exerce la compétence dans le cadre de l'organisation assurée et gérée par le SATESE 37.

## IV. COMPOSITION DES DOSSIERS

### 1. Composition du dossier PLU

#### *Dossier technique*

- pièce n°1 : le rapport de présentation
- pièce n°2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- pièce n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- pièce n°4 : le règlement d'urbanisme par zone
- pièces n°5 : 3 projets de zonage : le bourg au 1/2000, l'est au 1/5000 et l'ouest au 1/5000.

- pièce n°6 : les annexes :
  - Notice sanitaire,
  - Localisation périmètre de protection éloignée du captage de la Perruche (commune de Civray),
  - Plan du réseau d'eau potable,
  - Contrôle des poteaux incendie 2014,
  - Zonage de l'assainissement
  - Aptitude des sols à l'assainissement non collectif (carte étude SEAF)
- Pièce n°7 :
  - Liste des servitudes d'utilité publique,
  - Plan des servitudes d'utilité publique (2 planches)
- Pièce n°8 : Avis des services (Personnes Publiques Associées (PPA))

Autres annexes :

- Localisation des élevages ICPE
- Classement des bâtiments par rapport aux règlements parasismiques,
- Inventaire forestier et suivi administratif des espaces forestiers,
- Plans de localisation des sentiers de randonnée et des circuits vélo.

#### *Dossier administratif*

- Pièce 0 : arrêté du Maire et délibérations du conseil municipal
- Arrêté d'ouverture de l'enquête du 8 décembre 2017, délibération en date du 5 mai 2015 prescrivant l'élaboration du PLU et approuvant les modalités de la concertation, délibération du 9 février 2016 sur les orientations générales du PADD, délibération du 5 juillet 2016 sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU, délibération du 7 mars 2017 de nouveau sur les orientations générales du PADD, délibération du 13 juin 2017 sur un 2ème bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU, délibération du 7 novembre 2017 approuvant le projet de zonage de l'assainissement eaux usées.
- Registre d'enquête publique,
  - Décision du Tribunal Administratif daté du 16 novembre 2017 désignant le commissaire enquêteur,
  - Certificat d'affichage de l'avis d'enquête en mairie et dans 9 endroits de la commune,
  - Attestations de parution de l'avis d'enquête dans la Nouvelle République et la Renaissance Lochoise,
  - Porter à connaissance de l'Etat (2 volumes),
  - Liste des Personnes Publiques Associées (PPA),
  - Avis des PPA qui ont répondu,
  - Décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE),
  - Liste des emplacements réservés.

## **2. Composition du dossier technique du zonage d'assainissement**

- Le dossier de synthèse
- 2 Plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées: (commune entière au 1/15000, bourg et Bosnière au 1/5000).
- 3 annexes : le périmètre de protection des captages d'eau potables des environs de CUSSAY, l'arrêté du 7 mars modifiant celui du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif

(ANC) et l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC.

Les dossiers ont été réalisés par le bureau d'études ACTIFLOR 1, impasse des Vigneaux-Bellefontaine A MARIGNY –CHEMEREAU (83370)

➤ *Avis du commissaire enquêteur :*

*Les dossiers sont complets, clairs, bien présentés et de lecture facile. Ils permettent une bonne compréhension des projets par le public.*

*Toutes les pièces ont été paraphées par mes soins le 22 décembre 2017. Le même jour, j'ai côté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles.*

## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### I. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E17000166/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 16 novembre 2017, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête unique ayant pour objet les projets d'élaboration du plan local d'urbanisme et du plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de CUSSAY (Indre-et-Loire).

### II. ORGANISATION DE L'ENQUETE

#### II.1 Rencontres préalables

Le 4 décembre 2017 : réunion avec Mr le maire Alain ROCHER et le 1<sup>er</sup> adjoint Mr Bernard BORDEAU pour définir les modalités de l'enquête (dates d'ouverture et de fermeture, jours et horaires des permanences, information du public, contenu de l'avis d'enquête, annonces officielles, etc.). Ces modalités ont été précisées dans l'arrêté du maire daté du 8 décembre 2017. Ce même jour, les projets de PLU et de zonage d'assainissement m'ont été présentés.

Le 22 décembre 2017 : 2<sup>ème</sup> réunion avec Mr le Maire et son 1<sup>er</sup> adjoint au cours de laquelle nous avons visité le territoire communal et plus particulièrement les sites d'urbanisation future.

Le point sur le dossier d'enquête a également été fait ce jour-là.

Des échanges avec Mr le Maire ont également eu lieu lors des permanences ainsi que différents contacts téléphoniques avec Mme BEAUVAIS, secrétaire.

#### II.2 Information du public

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'information de la Mairie, en bordure des routes aux entrées du bourg de CUSSAY et au village de la Bosnière au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

Il a été publié dans 2 journaux locaux : la Nouvelle République et la Renaissance Lochoise:

- Le 13 décembre 2017 soit au moins 15 jours avant l'enquête,
- Le 3 janvier 2018 soit pendant les 8 premiers jours de l'enquête.

L'avis a été mis en ligne sur le site internet [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr) 15 jours avant le début de l'enquête.

Les dates de l'enquête ainsi que les jours de permanences ont été signalés dans la lettre d'information « CUSSAY infos » éditée en décembre 2017 et distribuée dans chaque boîte à lettres des logements.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Je considère que toutes ces informations ont été suffisantes pour une bonne information du public.*

### **II.3. Déroulement de l'enquête**

#### **1. Période**

L'enquête s'est déroulée du mardi 2 janvier 2018 à 9h au vendredi 2 février 2018 à 17h.

#### **2. Mise à disposition du public**

Les pièces du dossier d'enquête ont été déposées à la mairie de CUSSAY où il était à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9h à 11h et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier était également consultable sur le site [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr) dès le 02 janvier 2018 à 9h.

#### **3. Permanences du commissaire enquêteur**

- Mercredi 3 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Samedi 13 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Vendredi 2 février 2018 de 14h à 17h.

#### **4. Climat de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois.

#### **5. Clôture et modalités de transfert des dossiers**

L'enquête s'est terminée le vendredi 2 février 2018 à 17h.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 8 décembre 2017, le registre d'enquête a été clos par mes soins.

J'ai pris possession de ce registre et du dossier dès la fin de l'enquête pour rédiger le présent rapport.

#### **6. Participation du public et relation comptable des observations recueillies**

Malgré la publicité de l'enquête qui, à mon avis a été largement suffisante, la participation du public a été moyenne. J'ai reçu 6 personnes pendant les permanences.

Le registre porte 5 observations écrites, 4 courriers annexés et agrafés dont un qui a été envoyé par la poste. Aucun courriel n'a été transmis par internet.

Aucune observation et aucun courrier concerne le plan de zonage d'assainissement.

### **III. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET MEMOIRE EN REponse**

Le 6 février 2018, soit dans les huit jours après la fermeture de l'enquête, j'ai rencontré Mr Alain ROCHER, Maire de CUSSAY afin de notifier, sous forme d'un procès-verbal annexé au présent rapport, les différentes observations recueillies au cours de l'enquête, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans les 15 jours soit avant le 20 février 2018.

Le mémoire en retour a été transmis au commissaire enquêteur le 15 février 2018.

## ANALYSE DES OBSERVATIONS

### Observations du public

Les observations peu nombreuses et variées sont présentées ci-dessous intervenant par intervenant dans l'ordre de consignation sur le registre d'enquête.

Remarque : le contenu de chacune d'elles n'est pas retranscrit dans son intégralité mais reprend l'essentiel des demandes ou des remarques les plus significatives.

L'avis du commissaire enquêteur est indépendant et personnel mais il est aussi le résultat d'une analyse objective qui tient compte également :

- des entretiens avec les élus
- des consultations des services de l'Etat et du bureau d'études
- des règlements ou orientations en vigueur,
- de la visite des lieux de points particuliers.

### Les différentes Observations

#### Obs. n°1 page 2

Mr MULLARD demande que le terrain situé à la Chaume répertorié 6a sur le plan ouest du PLU soit partiellement constructible en bordure de la route départementale reliant Cussay à Civray-sur-Eves. Il précise que cette parcelle était constructible au POS.

#### ➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Cette parcelle était constructible dans le POS et une demande de permis de construire a été déposée le 30 mars 2017. Le projet de PLU étant en cours d'élaboration, un sursis à statuer a alors été opposé à cette demande. Dans le projet de PLU la parcelle en question est au centre d'une zone A. Le règlement de cette zone stipule que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent seules être autorisées ». Le règlement de la zone A s'oppose donc à toute construction individuelle nouvelle sans rapport avec le fonctionnement et la gestion d'une exploitation agricole. Le classement en zone A est cohérent avec les orientations du PADD qui prescrivent de ne pas développer l'urbanisation au sein des hameaux et écarts situés sur un territoire à vocation agricole. Avis défavorable.*

#### Obs.n°2 page 2

Mr ROY demande que son terrain situé à la Brangerie et cadastré ZI n°23 soit toujours constructible pour y faire 3 lots. Sa demande est accompagnée d'un courrier adressé à Mr le Maire le 11 décembre 2017 dont l'objet porte sur la demande de prorogation d'une déclaration préalable n°DP 037 094 15 30001 pour la construction de 3 maisons sur cette parcelle et du permis de construire n° PC 037 094 15 30002 déposés en février 2015. Les

copies des plans reçus en mairie les 05 et 20 février 2015 référencés DP1 plan de situation, plan de cadastre et DP2 plan de masse sont joints.

- Remarque du Maire

La DP porte seulement pour une division de terrain

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*La parcelle était constructible dans le POS et aucune demande de permis de construire n'a été déposée. Compte tenu de son environnement et de sa situation à l'écart du centre bourg, elle a été déclassée et figure en zone N dans le PLU. Ce déclassement est conforme aux orientations du PADD portant en particulier sur le développement structuré de l'espace urbain, centré sur le bourg en limitant l'étalement urbain le long des routes et en modérant la consommation d'espace par rapport au POS. Je ne peux donner un avis favorable pour un maintien en zone constructible.*

**Obs. n°3 page 2**

Mme RATTIER et Mme JIMENEZ demandent que la parcelle 24 au lieudit « La Pougé » soit inscrite en totalité en zone NL afin de ne pas être limitées dans l'évolution de l'activité économique du lieu avec notamment un projet de piscine pour les locataires des gîtes. Pour le même motif, elles demandent que dans le règlement la superficie maximum des piscines soit augmentée ainsi que sa distance par rapport au lieu d'habitation.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*« La Pougé » est un ensemble axé sur l'éveil aux activités rurales et de découverte du milieu naturel classé en zone Nl sous-secteur de la zone N.*

*La superficie maximum d'une piscine en zone N est de 50m<sup>2</sup> maximum et sa distance par rapport à l'habitation principale est de 20m maximum. En zone Nl, ces dimensions peuvent être augmentées à condition que les installations (piscine et bâtiment technique) restent à l'intérieur de cette zone dont la superficie est déjà importante. Il n'est pas possible de s'agrandir en empiétant sur la zone A voisine.*

**Obs.n°4 page 4**

Courrier remis par Mr le Maire lors de la 2<sup>ème</sup> permanence du 23 janvier 2018 dans lequel il est demandé:

1. l'intégration de l'emplacement réservé n°7 actuellement en zone A en zone Ue en vue de la réhabilitation de la station d'épuration.
2. l'abandon de l'emplacement réservé n°1 situé à la « Gitonnière » compte tenu de la proximité des chemins ruraux n°20 et n°21,
3. l'agrandissement de la zone A au lieudit «la Cigogne » pour tenir compte de l'existence de plusieurs bâtiments agricoles et de 2 silos,
4. l'ajout en complément dans le règlement des zones Ua, Ub, Uh, et 1AU à l'article « clôtures et portails » de la notion suivante au paragraphe « elles pourront être constituées »:

-soit de panneaux béton pleins limités à 0,40m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage,

5. l'actualisation du règlement de la zone 2AU où le secteur 2AUc a été supprimé.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

1. *l'emplacement réservé n°7 est prévu pour la réhabilitation de la station d'épuration existante située en zone Ue. Il est logique que le terrain prévu pour son aménagement soit inscrit dès maintenant entièrement en zone Ue. Avis favorable.*

2. *L'emplacement n°1 est prévu pour un accès au secteur IAU des « Janelleries ». Compte tenu de la proximité des chemins ruraux 20 et 21 qui peuvent permettre également un accès, le choix de supprimer l'emplacement n°1 est possible sans remettre en cause le principe de l'aménagement de ce secteur. Avis favorable.*

3. *Au lieu dit « La Cigogne », il est logique que les bâtiments et installations de l'exploitation soient en zone A. Avis favorable.*

4. *Pas d'opposition au complément demandé pour l'article « clôtures et portails » des zones Ua, Ub, Uh, et 1 AU.*

5. *Le secteur 2AUc ne correspond à rien dans le projet de PLU et dans le règlement. Il doit être supprimé.*

**Obs. n°5 page 6**

Mr CORNET Gérard trouve excessif le zonage en N au lieu dit « la Maison Neuve » car la surface bâtie a évolué avec le temps. Un tunnel et un bâtiment qui a fait l'objet d'un permis de construire ont été érigés. Il demande que la limite de la zone A soit reportée en limite cadastrale de la zone YA43b.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Les installations citées sont en zone N dans le projet du PLU. Compte tenu de la fonction agricole de ces installations, il est logique qu'elles figurent en zone A comme demandé jusqu'à la limite cadastrale de la zone YA43b ce qui englobe également une prairie attenante aux bâtiments de l'exploitation. Avis favorable.*

**Obs. n°6 page 8**

Courrier postal de SCEARL de la Cigogne à CUSSAY qui note « la parcelle sur laquelle nous avons demandé un permis pour la construction d'un hangar agricole est dans le projet arrêté en zone N, et vous demandons si les parcelles concernées par les bâtiments de la Petite Cigogne peuvent être rattachées à la zone A.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Compte tenu de la fonction agricole de cet hangar, il est logique qu'il soit en zone A et non en zone N. Avis favorable.*

**Obs. n°7 page 10**

Courrier déposé le 29 janvier 2018 et joint au registre par Mr Jean-Yves COSTE 1, rue Jean Michaud à CUSSAY.

Dans ce courrier, Mr COSTE fait part de son étonnement du déclassement d'une grande partie de sa parcelle (80 ares sur 95a20) située à la Relandière à 150m de l'axe principal du bourg et cadastrée ZH 110. Celle-ci était entièrement constructible au POS or dans le projet de PLU

seule la partie située en bordure de la route départementale 99 est en zone Ub ouverte à l'urbanisation. Il réfute le classement en zone A de la partie déclassée précisant qu'il est impossible que cet espace puisse être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole avec le risque de porter atteinte à l'environnement immédiat par les nuisances liées à l'utilisation des produits phytosanitaires. Mr COSTE précise que cette parcelle est située dans un secteur équipé par les réseaux dont celui de l'assainissement qui ne nécessite pas d'aménagements spécifiques par pompes de relevage. Il indique que tous les critères de la zone urbaine sont remplis pour sa parcelle alors qu'elle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique propres aux zones agricoles.

Mr COSTE conclut en écrivant « comment comprendre et interpréter la stratégie du conseil municipal qui consiste à dévaloriser des biens en déclassant des parcelles constructibles situées dans le périmètre du bourg et desservies par les équipements publics. A l'inverse ouvrir à l'urbanisation des parcelles agricoles exploitées non équipées par les équipements publics...alors que les articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme stipulent que les terres agricoles doivent être protégées... ».

- Réponse de Mr le Maire

Dans le projet de PLU aucune parcelle ne provient de la zone A du POS pour devenir constructible.

- *Avis du commissaire enquêteur*

*La parcelle en question était entièrement en zone constructible dans le POS. Dans le projet de PLU, seule la partie en bordure de route est en zone Ub dans l'alignement du bâti existant de la zone Ua contiguë et Mr COSTE regrette qu'elle ne soit pas entièrement en zone Ub. La municipalité a fait un autre choix dans les OAP en maintenant ouvertes à l'urbanisation d'autres parcelles qui étaient également constructibles dans le POS, lesquelles ne me semblent pas avoir un potentiel agronomique, biologique ou économique meilleur que celui de la parcelle ZH110 appartenant à Mr COSTE. Quant aux nuisances liées à l'utilisation de produits agricoles, elles existent à partir du moment où des habitations se trouvent à proximité, ce qui est valable aussi bien pour la parcelle ZH110 que pour les zones AU.*

*La commune a fait le choix de développer l'urbanisation future (zones AU) à l'est du bourg dans des zones plus ou moins enclavées. La CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et les services de l'Etat ont émis un avis favorable sur le projet de PLU et les choix faits par la commune.*

*Mr COSTE est déçu. Le POS établi en 1989 et modifié en 1996 comprend de nombreuses zones urbanisables. Il est certes décevant pour un propriétaire de voir son terrain ne plus être constructible entraînant ainsi une dévaluation de sa valeur foncière mais le contexte réglementaire actuel (loi SRU et les Grenelles de l'environnement) ne permet plus aux communes de prévoir des zones constructibles aussi nombreuses que dans les POS. La consommation d'espace agricole et l'étalement urbain doivent en effet être modérés ce qui explique que lors de la transformation des POS en PLU de nombreux terrains ne sont plus constructibles. Avis défavorable pour le classement en zone constructible du reste de la parcelle ZH110 classé en A dans le PLU.*

Obs n° 8 page 12
---------------------

Courrier de Indivision COSTE et Madame COSTE 21, rue Armand Béranger à CUSSAY déposé le 29 janvier 2018 et annexé au registre. Ce courrier concerne 2 parcelles situées en bordure de la RD 31 et à l'intérieur des panneaux qui délimitent la traversée du bourg: l'une cadastrée ZH 130 les Janelleries et l'autre cadastrée ZO 207 aux Quatre Vents.

Madame COSTE et Indivision se demandent pourquoi 3 demandes successives de certificats d'urbanisme en 2015 pour la parcelle des Janelleries ont été refusées par la municipalité malgré le respect des conditions règlementaires du POS en vigueur à cette époque. Le classement de cette parcelle en zone UC dans le projet de PLU est contesté du fait que depuis une vingtaine d'année le taux d'occupation de ce secteur par les entreprises est de l'ordre de 34%. Mme COSTE et Indivision se demandent « s'il n'y a pas une erreur manifeste d'appréciation du conseil municipal de CUSSAY » et notent que la qualité paysagère décrite dans le projet d'aménagement et de développement durable avec la création de parkings et plantations est déjà existante.

Concernant le terrain des Quatre Vents situé à 180m du carrefour principal RD31/RD99, Madame COSTE et indivision indiquent qu'il est dans la continuité des constructions existantes à l'intérieur des panneaux d'agglomération, est desservi par les équipements publics mentionnés dans le PADD et peut être considéré comme une dent creuse dans ce secteur dès lors qu'il est entouré de parcelles déjà urbanisées. Elles précisent que ce terrain ne présente aucun intérêt paysager qui justifie son classement en zone naturelle et concluent en écrivant que ces éléments sont en contradiction avec les objectifs de protection du rapport de présentation qui veut conserver des limites franches entre espace urbain et espaces naturels et agricoles.

- Réponse de Mr le Maire

3 dépôts successifs de CUB ont été déposés et ont été refusés pour cause d'accès au terrain. Le département n'autorise pas d'accès sur la départementale et la structure du chemin situé à l'arrière ne permet pas un accès régulier.

- *Avis du commissaire enquêteur*

*Je prends acte de la réponse de Mr Le Maire.*

*Le classement en UC de la parcelle 130 s'explique par la présence de plusieurs entreprises dans le secteur et notamment au Nord et au Sud de cette parcelle. Je trouve logique d'en faire une zone d'activité artisanale conformément à l'objectif n°4 du PADD qui est de conforter les entreprises existantes et de permettre l'implantation de petites activités économiques.*

*Le terrain cadastré ZO 207 des Quatre Vents était en zone NA dans le POS donc constructible à terme. Dans le projet du PLU, il est en zone N où des constructions individuelles nouvelles ne sont pas autorisées. Le fait qu'il ne soit pas constructible est conforme aux objectifs du PADD : limiter l'étalement urbain le long des axes routiers, favoriser un développement recentré du bourg, modération de la consommation d'espace.*

*Par ailleurs, cette parcelle ne peut pas vraiment être considérée comme une dent creuse au sens décrit dans le PADD. En effet, celui-ci stipule « de densifier et structurer le tissu existant par l'aménagement des « dents creuses » situées au sein du bourg, or dans le projet de PLU cette parcelle est située à la sortie du bourg en dehors de l'enveloppe urbaine.*

*Par ailleurs, le panneau d'agglomération n'indique pas nécessairement la limite de l'enveloppe bâtie du village ou la limite franche entre espace urbain et espace naturel ou agricole. Dans de nombreuses entrées d'agglomération, il n'est pas rare d'observer un espace non bâti entre le panneau et les premières habitations.*

*Là aussi, le déclassement est la conséquence du contexte règlementaire actuel (voir observation précédente). Avis défavorable pour le classement de la parcelle ZO207 en terrain constructible.*

Obs. n°9 page 13
---------------------

Mr LIBOUREAU Bernard « la Chaumette » à CUSSAY (37240) et Mr LIBOUREAU Pascal 16 rue de la Haute Roche à BLERE (37150) demandent la modification de l'accès à la parcelle n°129 des « Prés Carrés ». Ils indiquent qu'il serait préférable d'avoir un chemin parallèle à la RD31 pour faciliter l'exploitation de cette parcelle (voir plan joint au registre).

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

*Je ne suis pas opposé au principe de cette demande. Toutefois, sa faisabilité reste à examiner au niveau du virage compte tenu des dimensions des engins agricoles.*

 **AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)**

1. L'avis des services de l'Etat daté du 29 septembre est favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formelles suivantes portant sur:

- Le droit de préemption urbain qui nécessite une délibération spécifique,
- En absence de SCOT approuvé, le principe d'urbanisation limitée concerne en particulier les zones 2AU et les zones non constructibles du POS qui le deviennent grâce au PLU. (SCOT= Schéma de Cohérence Territoriale)
- Les servitudes d'utilité publique (SUP) dont les compléments seront transmises par la Direction Départementale des Territoires,
- La compatibilité avec les documents supérieurs tels que le SDAGE 2016-2021 en précisant que le SCOT Loches Sud Touraine est en cours d'élaboration depuis 2016, (SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux),
- Des justifications à apporter dans le rapport de présentation de façon à mettre de la cohérence entre le projet de territoire, la règle et sa justification
- L'intégration au PLU des prescriptions applicables en matière de sécurité incendie issues du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie(RDDECI),
- La clarification concernant les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N,
- Le complément à apporter dans le rapport de présentation à propos des indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU programmée neuf ans après son approbation.

D'autres remarques pour améliorer la qualité du PLU sont recommandées sur la mise à jour des données, le bilan de la consommation foncière du POS, et sur des points du règlement (article 7 des zones UA, UB et 1AU à propos de limite séparative et l'homogénéité entre les règlements des zones A et N.

2. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers(CDPENAF) a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante : les règlements ne sont pas homogènes entre les 2 zones A et N, la possibilité de réaliser des extensions en zone A (40%) est supérieure à la zone N (30%) sans

être justifiée. Il n'est pas fixé de plafond aux extensions (ex : 100m<sup>2</sup> en zona A) dans le règlement de la zone N.

3. Le Conseil Régional Centre-Val de Loire et la Chambre d'Agriculture n'ont pas apporté d'observations particulières.

4. Le Conseil Départemental a émis un avis favorable et a fait part de quelques erreurs de rédaction dans le rapport de présentation et le règlement.

5. Le Centre Régional de la Propriété Forestière(CRPF) qui rappelle les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées et rassemble les recommandations et propositions du CRPF quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre-Val de Loire.

➤ *Observations du commissaire enquêteur : Pas de commentaire. Ces observations seront étudiées par le Conseil Municipal avant adoption définitive du PLU.*

### REMARQUES GENERALES SUITE A L'ETUDE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Comme souvent dans les projets de PLU des observations du public ont porté sur des demandes personnelles de modifications de zonages dues à la transformation du POS en PLU. Ce changement a eu en effet pour conséquence la modération de la consommation d'espace et la diminution des zones constructibles.

2. Il n'y a pas eu d'oppositions sur les orientations et les objectifs généraux du PADD.

3. Deux remarques concernent le choix fait par la municipalité pour les OAP.

4. Il n'y a pas d'observations sur la modification de zonage d'assainissement.

5. Dans les différents avis que j'ai émis, je me suis attaché à rester cohérent avec le PADD et j'ai veillé à ce que mes réponses soient cohérentes entre elles.

### LES CONCLUSIONS ET AVIS FONT L'OBJET D'UN DOCUMENT SEPARÉ

Fait à Esvres le 27 février 2018,

Le commissaire enquêteur,

Michel HERVE

## **RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVEES**

Enquête publique unique portant sur les projets d'élaboration du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME et du plan de ZONAGE**  
**D'ASSAINISSEMENT** collectif et non collectif des eaux usées  
 de la commune de  
**CUSSAY(Indre-et-Loire)**

\*\*\*\*\*

### **CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES**

- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Code de l'urbanisme,
- Code de l'environnement,
- Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
- Délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2017 arrêtant le projet de PLU,
- Délibération du 7 novembre 2017 approuvant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées,
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 16 novembre 2017 désignant Mr Michel HERVE en qualité de commissaire enquêteur,
- Pièces du dossier soumis à enquête publique.

### **II. OBJET DE L'ENQUETE**

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique ayant pour objet les projets d'élaboration du plan local d'urbanisme et du plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de CUSSAY(Indre-et-Loire).

#### **1. Le PLU**

Le conseil municipal a décidé de remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme lors de la séance du 5 mars 2015. Le POS date du 2 février 1989 et a été modifié à une reprise le 14 mars 1996.

La commune a mis en place un projet d'ensemble adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune dont les grandes orientations sont détaillées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le débat définitif sur ces orientations a eu lieu le 07 mars 2017. Après approbation du bilan de la concertation préalable le conseil municipal a arrêté le projet du PLU lors de la séance du 13 juin 2017.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été élaborées. Elles comprennent des dispositions portant plus particulièrement sur l'habitat.

## **2. Le PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

Le Conseil Municipal a décidé de la révision du zonage d'assainissement afin de le mettre en cohérence avec les projets d'urbanisation de la commune.

### **I. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **1. Période**

L'enquête s'est déroulée du mardi 2 janvier 2018 à 9h au vendredi 2 février 2018 à 17h.

3 permanences ont été assurées pendant cette période :

- Mercredi 3 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Samedi 13 janvier 2018 de 9h à 12h,
- Vendredi 2 février 2018 de 14h à 17h.

#### **2. Mise à disposition des dossiers pour le public**

Les pièces du dossier d'enquête ont été déposées à la mairie de CUSSAY où il était à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9h à 11h et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier était également consultable sur le site [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr) dès le 02 janvier 2018 à 9h.

#### **3. Climat de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois.

#### **4. Participation du public et relation comptable des observations recueillies**

Malgré la publicité de l'enquête qui, à mon avis a été largement suffisante, la participation du public a été moyenne. J'ai reçu 6 personnes pendant les permanences.

Le registre porte 5 observations écrites, 4 courriers annexés et agrafés dont un qui a été envoyé par la poste. Aucun courriel n'a été transmis par internet.

Les observations ont porté sur des demandes de modifications de zonage. Aucune d'entre elles ne concerne le plan de zonage d'assainissement.

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

❖ Sur la forme, je considère que :

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

- La publicité a été largement suffisante non seulement par les publications réglementaires (affichage en mairie et annonces légales) mais aussi par divers moyens de communication (affichages, bulletin municipal déposé dans les boîtes à lettres, site internet).
- Le public a été informé des préoccupations de la municipalité concernant l'urbanisation future de la commune par une période de concertation conduite conformément aux textes en vigueur.
- Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont été consultés en temps utile.
- J'ai pu conduire la mission qui m'a été confiée sans difficultés.

 **Concernant le projet de PLU, je considère que**

- Le dossier d'enquête était complet, bien étudié, clairement présenté et permettait une bonne compréhension du projet pour la commune.
- Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU me paraissent approfondies et de qualité.
- Ce projet est en cohérence avec les objectifs affirmés dans le PADD, lequel tient compte de la spécificité de la commune et de son environnement,
- Il limite l'étalement urbain par un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, n'autorise pas l'extension des hameaux ou des écarts par des constructions d'habitations nouvelles et interdit le mitage. Il préserve l'espace agricole et les milieux naturels.
- L'influence du PLU sur l'environnement et les milieux naturels est peu significative. Je note à ce sujet que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire a estimé que le projet de PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et a ainsi décidé qu'il n'était pas soumis à évaluation environnementale.
- Il n'est pas possible d'en étudier la compatibilité avec le SCOT Loches Sud Touraine compte tenu que celui-ci est en cours d'élaboration. Le projet est compatible avec le SDAGE actuel.
- Les observations du public recueillies au cours de l'enquête ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD. Elles ont porté sur des demandes personnelles de modifications ou de changements de zonage de parcelles. Parmi celles-ci, deux observations ont en même temps contesté le choix fait par la commune sur les OAP. A mon avis, aucune des observations du public ne remet en cause l'économie générale du projet de PLU.
- Concernant l'assainissement, je note que la municipalité a prévu la mise en œuvre d'une nouvelle station d'épuration pour disposer d'une capacité de traitement adaptée à la commune à ses prévisions de développement. Le plan de zonage d'assainissement tel qu'il est présenté est en cohérence avec le projet de PLU.

Les choix de la commune pour assurer son aménagement urbain et son développement durable, et la stratégie pour atteindre ces objectifs me paraissent bien étudiés.

***En définitive et compte tenu de tout ce qui précède, je considère que ce projet de transformation du POS en PLU va dans le sens de l'intérêt général de la commune.***

***Pour toutes ces raisons, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CUSSAY.***

ESVRES, le 27 février 2018,

Le commissaire enquêteur,

Michel HERVE

 **Concernant le projet de révision du zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées, je considère que**

- Le dossier de synthèse destiné à l'enquête est clair et permettait une bonne compréhension du projet par le public. Les critères de choix et la méthodologie y sont présentés de façon pédagogique.
  - Le nouveau périmètre de zonage permet l'intégration des différents projets d'urbanisme définis dans le projet de PLU.
  - Le choix du zonage non collectif est clairement justifié, compréhensible et cohérent.
  - Il n'y a pas eu d'observations sur ce projet de zonage.
- Je note que la municipalité a prévu à très court terme une nouvelle station d'épuration adaptée aux besoins de la commune et à ses prévisions de développement.

*Le porter à connaissance de l'Etat mentionne qu'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale est nécessaire pour déterminer si ce zonage est soumis ou non à une évaluation environnementale. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a reçu le dossier de révision du zonage début janvier mais n'a pu l'examiner et prendre sa décision avant la fin de l'enquête publique.*

*Ne disposant pas de cette décision, **IL NE M'EST PAS POSSIBLE D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE SUR CE PROJET.** Dès réception de ce document administratif, une nouvelle enquête publique devra avoir lieu.*

Fait à ESVRES, le 27 février 2018

Le commissaire enquêteur,

Michel HERVE

# ANNEXES



24

**ANNONCES LÉGALES**

DU MERCREDI 13 DÉCEMBRE AU MARDI 19 DÉCEMBRE 2017

**ENQUÊTES PUBLIQUES**

1837030

**COMMUNE DE CUSSAY****AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°A\_2017\_12\_01 en date du 8 décembre 2017, le Maire de Cussay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Cussay.

À cet effet, Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Michel HERVE, retraité de l'éducation nationale, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

L'enquête se déroulera du : **2 janvier 2018 à 9h jusqu'au 2 février 2018 à 17h00**

Les pièces du dossier d'enquête et le registre dans lequel le public pourra consigner ses observations seront tenus à la disposition du public à la mairie de Cussay, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 11h et le samedi de 9h00 à 12h00. Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet : [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr)

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie de Cussay les :

- mercredi 03 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- samedi 13 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- vendredi 02 février 2018 de 14h00 à 17h00

Le public pourra également adresser ses observations par mail ou par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur durant la période de l'enquête aux adresses suivantes :

Adresse Mail : [enquetepubliqueplucussay@gmail.com](mailto:enquetepubliqueplucussay@gmail.com)  
 Adresse postale : Mairie de Cussay - 16 rue Jean Michaud - 37240 CUSSAY

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Cussay aux jours et heures habituels d'ouverture et consultables sur le site internet [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr) pendant un an.

Toute information complémentaire sur le dossier peut être demandée auprès de Mr le Maire de CUSSAY.



Envoyé en préfecture le 08/12/2017

Reçu en préfecture le 08/12/2017

Affiché le 08/12/2017

ID : 037-213700941-20171208-A\_2017\_12\_01-AR

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE LOCHES

Canton de Descartes

Commune de

**CUSSAY**

☎ : 02.47.59.61.84 - 📠 : 02.47.92.09.14

# ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE PROJET DU ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

## N°A\_2017\_12\_01

### 2.1 Documents d'urbanisme

**Le Maire de la commune de Cussay,**

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2017 approuvant le projet de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 novembre 2017 approuvant le projet de zonage de l'assainissement eaux usées ;

Vu la décision de Madame la présidente du Tribunal administratif d'Orléans en date du 16 novembre 2017 désignant Monsieur Michel HERVE en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Envoyé en préfecture le 08/12/2017

Reçu en préfecture le 08/12/2017

Affiché le 08/12/2017

ID : 037-213700941-20171208-A\_2017\_12\_01-AR

## ARRÊTE

**Article 1** - Il sera procédé à une enquête publique unique sur l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussay et sur le projet du zonage de l'assainissement eaux usées en mairie de Cussay pour une durée de 32 jours, du 2 janvier 2018 à 9h00 et jusqu'au 2 février 2018 à 17h00.

**Article 2** – Monsieur Michel HERVE, retraité de l'éducation nationale, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la présidente du Tribunal administratif d'Orléans pour réaliser l'enquête publique.

**Article 3** - Les pièces de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme et celles du projet du zonage de l'assainissement eaux usées seront tenues en mairie de Cussay à la disposition du public pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 11h00 et le samedi de 9h00 à 12h00. Les pièces du dossier d'enquête seront également accessibles sur le site : [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr)

**Article 4** - Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le Maire de Cussay et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie de Cussay (37240), 16 rue Jean Michaud, et par mail à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplucussay@gmail.com](mailto:enquetepubliqueplucussay@gmail.com). Le commissaire enquêteur les visera et les annexera au registre d'enquête.

**Article 5** - Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés le :

- mercredi 03 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- samedi 13 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- vendredi 02 février 2018 de 14h00 à 17h00

**Article 6** - Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants : La Nouvelle République et la Renaissance Lochoisè.

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

L'avis d'enquête paraîtra également sur le site internet : [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr)

**Article 7** - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces à Mr le Maire dans le délai d'un mois à compter du jour de la fin de l'enquête.

Le maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à Monsieur le Sous-préfet et à Madame la présidente du Tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant un an à compter de la clôture de l'enquête ainsi que sur le site internet : [www.cussay.fr](http://www.cussay.fr)

Envoyé en préfecture le 08/12/2017

Reçu en préfecture le 09/12/2017

Affiché le 08/12/2017

ID : 037-213700941-20171208-A\_2017\_12\_01-AR

**Article 8** - Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Sous-préfet de Loches;
- Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans ;
- Monsieur le Commissaire enquêteur.

à Cussay, le 8 décembre 2018

Le Maire,  
Alain ROCHER



Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission de l'acte en Sous-Préfecture, le 8 décembre 2018

De l'affichage ou de notification, le 8 décembre 2018

Fait à Cussay, le 8 décembre 2018

Le Maire,  
Alain ROCHER



## PROCES-VERBAL

**de communication des observations recueillies pendant l'enquête publique unique portant sur les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de CUSSAY(Indre-et-Loire).**

\*\*\*\*\*

### **REFERENCES de l'enquête**

- Délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2017 arrêtant le projet de PLU,
- Délibération du 7 novembre 2017 approuvant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées,
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 16 novembre 2017 désignant Mr Michel HERVE en qualité de commissaire enquêteur,
- Pièces du dossier soumis à enquête publique.

\*\*\*\*\*

*Monsieur Le Maire,*

*L'enquête ci-dessus désignée s'est déroulée comme prévu du mardi 02 janvier à 9h au vendredi 02 février 2018 à 17h.*

*Le public a bien eu la possibilité de consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie (du lundi au vendredi de 9h à 11h et le samedi de 9 h à 12h.*

*Conformément à l'article 5 de votre arrêté N°A-2017-12-01 du 8 décembre 2017, je me suis tenu à la disposition du public pendant 3 permanences aux dates suivantes :*

- le mercredi 03 janvier 2018 de 9h à 12h,*
- le samedi 13 janvier 2018 de 9h à 12h,*
- le vendredi 02 février 2018 de 14h à 17h.*

*Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois.*

*Au cours de ces 3 permanences, j'ai reçu 6 personnes. 5 observations écrites ont été consignées directement sur le registre auquel 4 courriers ont été annexés totalisant ainsi 9 participations qui se rapportent toutes au projet de PLU. Aucune d'entre elles ne concerne la modification de zonage d'assainissement.*

*Aucun courriel n'a été transmis par internet.*

*Obs. n°1*

Mr MULLARD demande que le terrain situé à la Chaume numéroté n°6 sur le plan soit partiellement constructible en bordure de la route départementale reliant Cussay à Civray-sur-Esves. Il précise que cette parcelle était constructible au POS.

**Obs.n°2**

Mr ROY demande que son terrain situé à la Brangerie et cadastré ZI n°23 soit toujours constructible pour y faire 3 lots. Sa demande est accompagnée d'un courrier adressé à Mr le Maire le 11 décembre 2017 dont l'objet porte sur la demande de prorogation d'une déclaration préalable n°DP 037 094 15 30001 pour la construction de 3 maisons sur cette parcelle et du permis de construire n° PC 037 094 15 30002 déposés en février 2015. Les copies des plans reçus en mairie les 05 et 20 février 2015 référencés DP1 plan de situation, plan de cadastre et DP2 plan de masse ont été joints à cette demande.

**Obs. n°3**

Mme RATTIER et Mme JIMENEZ demandent que la parcelle 24 au lieudit « La Pouge » soit inscrite en totalité en zone NL afin de ne pas être limitées dans l'évolution de l'activité économique du lieu avec notamment un projet de piscine pour les locataires des gîtes. Pour le même motif, elles demandent que dans le règlement la superficie maximum des piscines soit augmentée ainsi que sa distance par rapport au lieu d'habitation.

**Obs. n°4**

Courrier remis par Mr le Maire lors de la 2<sup>ème</sup> permanence du 23 janvier 2018 dans lequel il est demandé:

1. l'intégration de l'emplacement réservé n°7 actuellement en zone A en zone Ue en vue de la réhabilitation de la station d'épuration.
2. l'abandon de l'emplacement réservé n°1 situé à la « Gitonnière » compte tenu de la proximité des chemins ruraux n°20 et n°21,
3. l'agrandissement de la zone A au lieudit « la Cigogne » pour tenir compte de l'existence de plusieurs bâtiments agricoles et de 2 silos,
4. l'ajout en complément dans le règlement des zones Ua, Ub, Uh, et 1AU à l'article « clôtures et portails » de la précision suivante:

*-soit de panneaux béton pleins limités à 0,40m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage,*

4. l'actualisation du règlement de la zone 2AU où le secteur 2AUc a été supprimé.

**Obs. n°5**

Mr CORNET Gérard trouve excessif le zonage en N au lieudit « la Maison Neuve » car la surface bâtie a évolué avec le temps. Un tunnel A et un bâtiment B qui a fait l'objet d'un permis de construire ont été érigés. Il demande que la limite de la zone A soit reportée en limite cadastrale de la parcelle YA43b.

**Obs. n°6**

Courrier postal de SCEARL de « la Cigogne » à CUSSAY daté du 10 janvier 2018. Il est demandé que les parcelles concernées par les bâtiments de la Petite Cigogne puissent être rattachées à la zone A et non à la zone N comme prévu dans le projet de PLU.

**Obs. n°7**

Courrier déposé le 29 janvier 2018 et annexé au registre par Mr Jean-Yves COSTE 1, rue Jean Michaud à CUSSAY.

Dans ce courrier, Mr COSTE fait part de son étonnement du déclassement d'une grande partie de sa parcelle (80 ares sur 95a20) située à la Relandière à 150m de l'axe principal du bourg et cadastrée ZH 110. Celle-ci était entièrement constructible au POS or dans le projet de PLU seule la partie située en bordure de la route départementale 99 est en zone Ub ouverte à l'urbanisation. Il réfute le classement en zone A de la partie déclassée précisant qu'il est impossible que cet espace puisse être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole car il y aurait le risque de porter atteinte à l'environnement immédiat par les nuisances liées à l'utilisation des produits phytosanitaires. Mr COSTE précise que cette parcelle est située dans un secteur équipé par les réseaux et en particulier celui de l'assainissement qui ne nécessite pas d'aménagements spécifiques par pompes de relevage. Il indique que tous les critères de la zone urbaine sont remplis pour sa parcelle alors qu'elle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique propres aux zones agricoles.

Mr COSTE conclut en écrivant « comment comprendre et interpréter la stratégie du conseil municipal qui consiste à dévaloriser des biens en déclassant des parcelles constructibles situées dans le périmètre du bourg et desservies par les équipements publics. A l'inverse ouvrir à l'urbanisation des parcelles agricoles exploitées non équipées par les équipements publics...alors que les articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme stipulent que les terres agricoles doivent être protégées... ».

**Obs. n° 8**

Courrier de Indivision COSTE et Madame COSTE 21, rue Armand Béranger à CUSSAY déposé le 29 janvier 2018 et annexé au registre. Ce courrier concerne 2 parcelles situées en bordure de la RD 31 et à l'intérieur des panneaux qui délimitent la traversée du bourg: l'une cadastrée ZH 130 les Janelleries et l'autre cadastrée ZO 207 aux Quatre Vents.

Madame COSTE et indivision se demandent pourquoi 3 demandes successives certificats d'urbanisme en 2015 pour la parcelle des Janelleries ont été refusées par la municipalité malgré le respect des conditions règlementaires du POS en vigueur à cette époque. Le classement de cette parcelle en zone UC dans le projet de PLU est contesté du fait que depuis une vingtaine d'année le taux d'occupation de ce secteur par les entreprises est de l'ordre de 34%.Mme COSTE et Indivision se demandent « s'il n'y a pas une erreur manifeste d'appréciation du conseil municipal de CUSSAY » et notent que la qualité paysagère décrite dans le projet d'aménagement et de développement durable avec la création de parkings et plantations est déjà existante.

Concernant le terrain des Quatre Vents situé à 180m du carrefour principal RD31/RD99, Madame COSTE et indivision indiquent qu'il est dans la continuité des constructions existantes et à l'intérieur des panneaux d'agglomération, qu'il est desservi par les équipements publics mentionnés dans le PADD. Ce terrain peut être considéré comme une dent creuse dans ce secteur dès lors qu'il est entouré de parcelles déjà urbanisées. Elles précisent qu'il ne présente aucun intérêt paysager pouvant justifier son classement en zone naturelle. Elles concluent en écrivant que ces éléments sont en contradiction avec les objectifs de protection du rapport de présentation qui veut conserver des limites franches entre espace urbain et espaces naturels et agricoles.

<i>Obs. n°9</i>
-----------------

Mr LIBOUREAU Bernard « la Chaumette » à CUSSAY (37240) et Mr LIBOUREAU Pascal 16 rue de la Haute Roche à BLERE (37150) demandent la modification de l'accès à la parcelle n°129 des « Prés Carrés ». Ils indiquent qu'il serait préférable d'avoir un chemin parallèle à la RD31 pour faciliter l'exploitation de cette parcelle.

*Vous trouverez en annexe des documents (plans..) remis par certaines personnes pour accompagner leurs observations.*

*Je vous demande de bien vouloir me faire parvenir un mémoire en réponse à ces observations et remarques sous un délai de 15 jours soit avant le 21 février 2018, conformément aux stipulations de l'article R123-18 du Code de l'Environnement.*

*Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.*

*Remis à Mr le Maire de CUSSAY le 06 février 2018  
en 2 exemplaires*

*Le commissaire enquêteur  
Michel HERVE*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à votre procès-verbal concernant l'enquête publique de notre PLU en cours, je me permets de vous apporter les remarques suivantes ;

**Obs. n°1**

Mr MULLARD demande que le terrain situé à la Chaume numéroté n°6 sur le plan soit partiellement constructible en bordure de la route départementale reliant Cussay à Civray-sur-Esves. Il précise que cette parcelle était constructible au POS.

*Pas de remarque*

**Obs.n°2**

Mr ROY demande que son terrain situé à la Brangerie et cadastré ZI n°23 soit toujours constructible pour y faire 3 lots. Sa demande est accompagnée d'un courrier adressé à Mr le Maire le 11 décembre 2017 dont l'objet porte sur la demande de prorogation d'une déclaration préalable n° DP 037 094 15 30001 pour la construction de 3 maisons sur cette parcelle et du permis de construire n° PC 037 094 15 30002 déposés en février 2015. Les copies des plans reçus en mairie les 05 et 20 février 2015 référencés DP1 plan de situation, plan de cadastre et DP2 plan de masse ont été joints à cette demande.

*Remarque :*

*La DP concerne une division de terrain*

**Obs. n°3**

Mme RATTIER et Mme JIMENEZ demandent que la parcelle 24 au lieudit « La Pougé » soit inscrite en totalité en zone NL afin de ne pas être limitées dans l'évolution de l'activité économique du lieu avec notamment un projet de piscine pour les locataires des gîtes. Pour le même motif, elles demandent que dans le règlement la superficie maximum des piscines soit augmentée ainsi que sa distance par rapport au lieu d'habitation.

*Pas de remarque*

**Obs. n°4**

Courrier remis par Mr le Maire lors de la 2<sup>ème</sup> permanence du 23 janvier 2018 dans lequel il est demandé:

1. l'intégration de l'emplacement réservé n°7 actuellement en zone A en zone Ue en vue de la réhabilitation de la station d'épuration.
2. l'abandon de l'emplacement réservé n°1 situé à la « Gitonnière » compte tenu de la proximité des chemins ruraux n°20 et n°21,
3. l'agrandissement de la zone A au lieudit «la Cigogne » pour tenir compte de l'existence de plusieurs bâtiments agricoles et de 2 silos,
4. l'ajout en complément dans le règlement des zones Ua, Ub, Uh, et 1AU à l'article « clôtures et portails » de la précision suivante:

*-soit de panneaux béton pleins limités à 0,40m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage,*

4. l'actualisation du règlement de la zone 2AU où le secteur 2AUc a été supprimé.

*Pas de remarque*

**Obs n°5**

Mr CORNET Gérard trouve excessif le zonage en N au lieudit « la Maison Neuve » car la surface bâtie a évolué avec le temps. Un tunnel A et un bâtiment B qui a fait l'objet d'un permis de construire ont été érigés. Il demande que la limite de la zone A soit reportée en limite cadastrale de la parcelle YA43b.

*Pas de remarque*

**Obs. n°6**

Courrier postal de SCEARL de « la Cigogne » à CUSSAY daté du 10 janvier 2018. Il est demandé que les parcelles concernées par les bâtiments de la Petite Cigogne puissent être rattachées à la zone A et non à la zone N comme prévu dans le projet de PLU.

*Pas de remarque*

**Obs. n°7**

Courrier déposé le 29 janvier 2018 et annexé au registre par Mr Jean-Yves COSTE 1, rue Jean Michaud à CUSSAY.

Dans ce courrier, Mr COSTE fait part de son étonnement du déclassement d'une grande partie de sa parcelle (80 ares sur 95a20) située à la Relandière à 150m de l'axe principal du bourg et cadastrée ZH 110. Celle-ci était entièrement constructible au POS or dans le projet de PLU seule la partie située en bordure de la route départementale 99 est en zone Ub ouverte à l'urbanisation. Il réfute le classement en zone A de la partie déclassée précisant qu'il est impossible que cet espace puisse être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole car il y aurait le risque de porter atteinte à l'environnement immédiat par les nuisances liées à l'utilisation des produits phytosanitaires. Mr COSTE précise que cette parcelle est située dans un secteur équipé par les réseaux et en particulier celui de l'assainissement qui ne nécessite pas d'aménagements spécifiques par pompes de relevage. Il indique que tous les critères de la zone urbaine sont remplis pour sa parcelle alors qu'elle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique propres aux zones agricoles.

Mr COSTE conclut en écrivant « comment comprendre et interpréter la stratégie du conseil municipal qui consiste à dévaloriser des biens en déclassant des parcelles constructibles situées dans le périmètre du bourg et desservies par les équipements publics. A l'inverse ouvrir à l'urbanisation des parcelles agricoles exploitées non équipées par les équipements publics...alors que les articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme stipulent que les terres agricoles doivent être protégées... ».

*Remarque :*

*Dans le projet de PLU aucune parcelle ne provient de la zone A du POS pour devenir constructible.*

**Obs. n° 8**

Courrier de Indivision COSTE et Madame COSTE 21, rue Armand Béranger à CUSSAY déposé le 29 janvier 2018 et annexé au registre. Ce courrier concerne 2 parcelles situées en bordure de la RD 31 et à l'intérieur des panneaux qui délimitent la traversée du bourg: l'une cadastrée ZH 130 les Janelleries et l'autre cadastrée ZO 207 aux Quatre Vents.

Madame COSTE et indivision se demandent pourquoi 3 demandes successives certificats d'urbanisme en 2015 pour la parcelle des Janelleries ont été refusées par la municipalité malgré le respect des conditions règlementaires du POS en vigueur à cette époque. Le

classement de cette parcelle en zone UC dans le projet de PLU est contesté du fait que depuis une vingtaine d'année le taux d'occupation de ce secteur par les entreprises est de l'ordre de

34%. Mme COSTE et Indivision se demandent « s'il n'y a pas une erreur manifeste d'appréciation du conseil municipal de CUSSAY » et notent que la qualité paysagère décrite dans le projet d'aménagement et de développement durable avec la création de parkings et plantations est déjà existante.

Concernant le terrain des Quatre Vents situé à 180m du carrefour principal RD31/RD99, Madame COSTE et indivision indiquent qu'il est dans la continuité des constructions existantes et à l'intérieur des panneaux d'agglomération, qu'il est desservi par les équipements publics mentionnés dans le PADD. Ce terrain peut être considéré comme une dent creuse dans ce secteur dès lors qu'il est entouré de parcelles déjà urbanisées. Elles précisent qu'il ne présente aucun intérêt paysager pouvant justifier son classement en zone naturelle. Elles concluent en écrivant que ces éléments sont en contradiction avec les objectifs de protection du rapport de présentation qui veut conserver des limites franches entre espace urbain et espaces naturels et agricoles.

*3 dépôts successifs de CUB ont été déposés et ont été refusés pour cause d'accès au terrain, Le département n'autorise pas d'accès sur la départementale et la structure du chemin situé à l'arrière ne permet pas un accès régulier.*

**Obs n°9**

Mr LIBOUREAU Bernard « la Chaumette » à CUSSAY (37240) et Mr LIBOUREAU Pascal 16 rue de la Haute Roche à BLERE (37150) demandent la modification de l'accès à la parcelle n°129 des « Prés Carrés ». Ils indiquent qu'il serait préférable d'avoir un chemin parallèle à la RD31 pour faciliter l'exploitation de cette parcelle.

*Pas de remarque*





