PLU

COMMUNE DE SACHÉ (37)

Révision

PIÈCES ANNEXÉES

6.2

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU

MAIRIE de SACHÉ 37190 (Indre-et-Loire)

urbanism
l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

E1 7000008 / 45

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SACHE

Arrêté municipal n°205/2017/031 du 27 mars 2017

Prescrivant une enquête publique ayant pour objet la

Révision du plan local d'urbanisme de la

Commune de Saché

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M NOEL FIGUE

REFERENCE DOSSIER TA D'ORLEANS : E1 7000008 / 45

DU 13.02.2017

SOMMAIRE

Chapitre 1 – Présentation du projet

1.1 Contexte géographique et population
1.2 Contexte juridique, cadre administratif
1.3 Objet et durée de l'enquête, désignation et permanences du Commissaire-enquêteur

Chapitre 2 – Déroulement de l'enquête publique

2.1 Contacts préalables, entretiens, visites des lieux
2.2 Information du public : publications, avis
2.3 Documents soumis à l'enquête, analyse du dossier
2.4 Registre d'enquête

Chapitre 3 – Réception du public et examen des observations

3.1 Annotations au registre, courriers, observations du public, réponses du CE
3.2 Entretiens et échanges avec les représentants de la Commune de Saché

Chapitre 4 – Analyse synthétique

4.1 Déroulement de la procédure réglementaire
4.2 Relation comptable des intervenants, des observations
4.3 Analyse synthétique des observations

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur :

- **Résumé de l'enquête, conclusions du CE**
- **Avis motivé du commissaire-enquêteur**

Chapitre 1

Présentation du projet

1.1 Contexte géographique et population

La commune de Saché est située au Sud-Ouest de Tours, à environ 26 km de cette dernière. Fortement marquée par sa ruralité, elle s'étend sur un peu plus de 2800 hectares, de part et d'autre de la vallée de l'Indre qui constitue le substrat de son patrimoine touristique, par ailleurs de grande qualité. Le visiteur ne peut qu'être comblé par la douceur et la beauté d'un paysage vert, étagé sur les deux rives de l'Indre sur lesquelles émergent façades de tuffeau et toits d'ardoises, avec les points culminants des châteaux de Balzac, de Valesnes, l'église...

Les Sachéens constituent aujourd'hui une population d'environ 1400 habitants. La commune est intégrée à la Communauté de communes du Pays d'Azay le Rideau (12 communes), récemment fusionnée avec celle du Val de l'Indre, et avec les communes de Villeperdue et Sainte Catherine de Fierbois (selon schéma départemental de coopération intercommunale, à la date du 01.01.2017). Jusqu'à cette date, Saché était partie prenante d'un ensemble de 6 Communautés de communes formant le « Pays du Chinonais », lequel avait décidé l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour l'ensemble du territoire des 6 communautés. Le nouveau découpage en vigueur le 1er janvier 2017 laisse donc dans l'immédiat sans SCOT la commune de Saché, ce qui implique pour le bon aboutissement du présent projet de révision de PLU, compte tenu de sa situation à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Tours, l'application de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT. Par ailleurs, la loi ALUR du 24.03.2014 impose dans ce cas une dérogation préfectorale, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et celui du SCOT de l'agglomération Tourangelle.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit aussi d'afficher la cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes (donc le Pays d'Azay le Rideau). Le nouveau PLH, élaboré pour la période 2016-2022, fixe une trajectoire pour les 12 communes. Saché se dote ainsi d'un taux d'évolution démographique de 1% annuel permettant le renouvellement des générations et une utilisation raisonnable des équipements, structures et services de la commune.

Pour compléter l'ensemble des structures intercommunales concernant ou ayant concerné Saché, il convient d'ajouter son adhésion à la Charte du Parc Naturel Régional Loire AnjouTouraine, label de qualité environnementale reconnu.

Les axes de communication qui desservent la commune de Saché sont les axes routiers suivants :

- La route départementale RD17, principale desserte Est-Ouest de Loches à Rivarennes, à proximité d'Avoine, confluent de l'Indre avec la Loire
- La route départementale RD84, rive nord de l'Indre, Est-Ouest également, d'Artannes à Azay le Rideau
- La route départementale RD19, à l'Est de Saché, conduisant à Thilouze, Villeperdue, et au-delà jusqu'à Loches
- La route départementale RD217, route-raccourci reliant la RD17 à la RD57, laquelle traverse Villaines les Rochers et conduit à Noyant de Touraine, Richelieu, Loudun
- L'accès routier à l'échangeur de Druye (autoroute A85), au nord de Saché, par traversée de l'Indre et de la RD84 à partir de la RD17

L'urbanisation de Saché s'est effectuée, pour l'essentiel, le long de la RD17, rive sud de l'Indre : au niveau du centre bourg, mais aussi en direction de Pont de Ruan au lieu-dit « Les Barres » tout d'abord, enfin au lieu dit « Les Aunays » qui touche la frontière commune entre Saché et Pont de Ruan. Une urbanisation moindre s'est toutefois réalisée le long de la RD84, rive Nord de l'Indre, autour du lieu-dit « La Sablonnière ». La communication entre les urbanisations Nord et Sud s'effectue par le pont ancien sur l'Indre, à une voie, mais avec des zones élargies permettant les croisements.

1.2 – **Contexte juridique, cadre administratif**

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 07.01.2005 et a connu les évolutions suivantes : 2 modifications et deux révisions simplifiées. Par définition, ces évolutions apportaient des modifications sans remettre en cause l'économie du PLU, c'est-à-dire les lignes directrices du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Sachant que le document d'Urbanisme, s'il traduit la politique de développement souhaitée par la collectivité, doit aussi prendre en compte les changements du contexte économique et de l'arsenal législatif et réglementaire, une mise en révision du PLU avait été décidée par délibération du Conseil Municipal le 25.03.2008.

Cette mise en révision a abouti le 17.12.2012 à l'approbation du projet par le Conseil Municipal de Saché. A l'issue d'un recours, le Tribunal Administratif d'Orléans a annulé le 20.05.2014 cette délibération du 17.12.2012, jugement confirmé en appel par la Cour Administrative d'Appel de Nantes le 19.06.2015.

Sans attendre cette confirmation en appel, le Conseil Municipal a à nouveau prescrit la révision du PLU communal, compte tenu de la nécessité absolue de

recentrer l'urbanisation auprès du centre bourg (et non le long des voies et dans les sites éloignés ne disposant pas de tous les réseaux et équipements), de préserver une urbanisation traditionnelle, les paysages magnifiques de la vallée de l'Indre, le patrimoine d'une grande richesse. Par ailleurs, il convenait de définir, dans le cadre fixé alors par le SCOT du Pays du Chinonais (en vigueur jusqu'au 01.01.2017), une croissance démographique compatible avec les équipements publics et le maintien d'un équilibre ne remettant pas en cause la richesse culturelle et paysagère de la commune . Cette nouvelle prescription de mise en révision du PLU est donc intervenue le 16.02.2015. Les différentes phases de l'évolution du projet et de la concertation, définies par la délibération du 16.02.2015, sont les suivantes :

1- Acte fondateur : DCM du 16.02.2015 qui définit les modalités de la concertation
2- Débat sur le PADD en conseil municipal le 23.05.2016
3- Réunion publique sur les grandes orientations du PADD le 29.06.2016
4- Poursuite de l'information du public et recueil des observations : publications dans le bulletin municipal « Saché le », sur le site internet de la commune, mise à disposition en Mairie d'un cahier de remarques ouvert dès le 16.02.2015, cahier qui a recueilli 9 observations écrites du 19.06.2015 au 08.06.2016
5- Réunion des Personnes Publiques Associées le 04.07.2016
6- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU qui sera soumis à enquête publique : le 19.09.2016

A compter de cette date, le cadre administratif et réglementaire est le suivant :

1- Décision n° E1 7000008 / 45 de M le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 13.02.2017, désignant M Noël FIGUE en sa qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ci-dessus évoquée
2- Arrêté n° 205/2017/031 en date du 27 mars 2017, de M le Maire de Saché, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

1.3 – **Objet et durée de l'enquête, désignation et permanences du commissaire-enquêteur**

L'arrêté municipal stipule dans son en-tête l'objet de l'enquête, à savoir « la révision du Plan Local d'Urbanisme » de la commune de Saché.

Cet arrêté précise explicitement :

- Dans l'en-tête, les dispositions législatives et réglementaires concernées, les mentions relatives aux organismes consultés (Mission Régionale d'Autorité Environnementale, Personnes Publiques Associées, délibérations...)
- Dans l'article 1, les 6 points principaux constituant l'objet de la révision du PLU

- Dans l'article 2, les dates de l'enquête et sa durée
- Dans l'article 3, la désignation du commissaire enquêteur
- Dans l'article 4, la composition du dossier d'enquête, les modalités de consultation par le public, les possibilités de déposer des observations sur le registre prévu à cet effet, ou de les transmettre au commissaire enquêteur par courrier ou par voie électronique
- Dans l'article 5, les permanences du commissaire enquêteur (dates et heures)
- Dans l'article 6, la clôture du registre à la fin de l'enquête, les délais de remise en Mairie du rapport du commissaire enquêteur, sa mise à disposition du public
- Dans l'article 7, les destinataires du rapport
- Dans l'article 8, les modalités de parution dans la presse de l'avis d'enquête publique, les modalités d'affichage physique en Mairie et sur la Place Calder
- Dans l'article 9, la suite donnée au projet de révision du PLU par le conseil municipal, après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Chapitre2

Déroulement de l'enquête publique

2.1 Contacts préalables-Entretiens-Visites des lieux

Le 13 mars 2017, première rencontre en Mairie avec M Bouissou, Maire de Saché. Exposé du dossier, du contexte communal, fixation du calendrier de l'enquête.

Le 23 mars 2017, rencontre avec Mme Caldeira , secrétaire générale : dossier, puis première visite commune (Hauts de Couture, centre bourg, vallée du château de Balzac, RD 17 vers Azay le Rideau,...).

Le 6 avril 2017, travail sur dossier avec Mme Caldeira , puis poursuite de la connaissance de Saché : pont sur l'Indre, rive nord avec la Sablonnière, Les Barres, Les Aunays (hameau d'habitations et zone artisanale), et retour rive sud de l'Indre, en partie basse du centre bourg.

Le 12 avril 2017, suite mise au point du dossier avec Mme Caldeira .

Le 24 avril 2017, dernier contrôle dossier d'enquête et plans de zonage définitifs affichés.

Le 9 mai 2017, copies des observations figurant au registre d'enquête.

Le 19 juin 2017, rencontre avec M Bouissou pour remise du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales, échanges.

Pour mémoire : permanences effectuées le 28 avril, le 16 mai, le 7 juin.

2.2 Information du public : publications, avis

Publications dans la presse :

Conformément à l'arrêté municipal, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête, ainsi que les dates et heures des permanences assurées en Mairie, a été publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

a) *15 jours au moins avant ouverture de l'enquête :*
   -« Nouvelle République du Centre », édition I et L, du 10.04.2017
   -« Nouvelle République Dimanche 37 », du 09.04.2017

b) *dans les 8 premiers jours de l'enquête :*

-« *Nouvelle République du Centre* », *édition I et L, du 02.05.2017*
-« *Nouvelle République Dimanche 37* », *du 30.04.2017*

Avis au public affiché aux panneaux d'information municipale :

Une copie de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché sur le panneau municipal, en façade Mairie près de l'accès public. Des affiches format A4 « paysage » reproduisant synthétiquement l'avis ont été apposées, avant début de l'enquête :

- A l'accueil du public, dans la Mairie
- Sur la place Calder (place de la Mairie), dans le panneau vitré d'affichage légal, panneau visible depuis l'arrêt de bus (à côté), la boulangerie et le café (en face). A noter que les caractères d'imprimerie étaient en caractères gras de grande dimension.

2.3 Documents soumis à l'enquête publique, analyse du dossier

Le dossier soumis à enquête comporte les pièces suivantes :

Dossier principal :

-Rapport de présentation : - tome1 : diagnostic et état initial de l'environnement

- tome2 : justifications du projet, incidences sur l'env.t

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Règlement :

  - Document écrit

  - 3 Documents graphiques : zone urbaine, zone nord, zone sud

- Documents annexes :

  - annexes sanitaires, réseau eau potable (nord et sud), réseau eaux usées (nord), liste des servitudes d'utilité publique, 3 plans des servitudes (nord-ouest, nord-est, sud), plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI de la vallée de l'Indre)

- Autres documents :

  - délibération du CM de Saché du 16.02.2015 (prescrit le lancement de la révision du PLU)

- Délibération du 19.09.2016 : bilan de la concertation, arrêt du projet, lancement enquête publique
- Décision du 13.02.2017 du Président du TA d'Orléans désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n° 205/2017/031 du 27.03.2017, de M le Maire de Saché, prescrivant l'enquête publique
- Ensemble des réponses obtenues des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.4 Registre d'enquête

Un registre d'enquête publique de 15 pages (recto et verso) numérotées et reliées a été ouvert par M le Maire de Saché, visé et paraphé par le commissaire enquêteur, et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Ce registre, clos par le commissaire enquêteur le 7 juin 2017 à 17h05, compte :

-10 demandes d'information, formulées durant les permanences
-15 observations relatives au zonage des parcelles
-2 observations particulières
-7 observations relatives à la protection du site Balzacien

Ont également été annexés au registre :

-10 courriers, dont 5 relatifs au zonage de parcelles, 2 relatifs à des demandes particulières, et 3 courriers-documents relatifs à la protection du site Balzacien, dont l'un portant des critiques sur la concertation, l'affichage, la politique du projet de PLU
-1 e-mail relatif au zonage de parcelles

Les observations ci-dessus font l'objet d'un examen au chapitre 3 ci-après.

Chapitre 3

Réception du public et examen des observations

3-1 Annotations, courriers et documents, observations, réponses du CE

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées et assurées par ce dernier à la Mairie de Saché, conformément à l'arrêté de M le Maire et aux avis d'enquête publique.

3.1.1 Annotations-Observations figurant au registre

Permanence du 28.04.2017(ouverture de l'enquête)

M Méré Jean Luc est propriétaire de plusieurs parcelles situées à la Basse Chevrière, dont la parcelle AD66, aujourd'hui en zone N. Il expose que ce terrain est hors d'atteinte des crues, que le voisinage est construit, que le projet d'édifier une maison à ossature bois lui tient particulièrement à cœur.
Avis du CE : la Basse Chevrière est répertoriée en zone de cavités inventoriées, et la parcelle 66 est proche de la zone inondable PPRI, donc elle semble logiquement incluse dans la zone naturelle N. Par ailleurs la commune a souhaité limiter aux 3 principaux hameaux les possibilités éventuelles de constructions (Sablonnière, les Barres, les Aunays).

Mme Meneau Marie souhaite des informations sur ses parcelles 73-85-174-175 dans le hameau les Barres, toutes en zone UB.
Avis du CE : sans objet

M Rolland Bernard fait état de parcelles au Gué-Droit et à la Baudinière : les constructions existantes sur ces parcelles (granges, étables) ont été recensées dans le règlement et peuvent donner lieu à changement de destination. M Rolland évoque également les parcelles 270 et 398 au lieu-dit la Grenouillère, parcelles couvertes par 3 zones : UB, UBa, N (compte tenu de l'emprise PPRI)
Avis du CE : informations partagées, avis sans objet

M Simon Philippe pose le cas d'un ancien atelier de modelage situé chemin de la Carrée, en zone N. Il souhaite acquérir cet ancien atelier dans le cadre d'un changement de destination des locaux actuels, changement pour résidence principale et atelier de menuiserie-ébénisterie.
Avis du CE : la Carrée est un petit hameau éloigné à l'Ouest de la commune, et aucun bâtiment ancien n'y a été identifié comme changement de destination possible. Toutefois, l'intérêt d'une telle réhabilitation et de l'activité artisanale

projetée mérite pour le moins un examen prenant en compte l'ensemble des contraintes.

Mme Savelon Edith regrette le manque d'information concernant l'enquête publique : absence d'affichage lettres noires sur fond jaune dans le centre de la commune et dans les hameaux. Seule communication : le bulletin municipal « Saché le » qui a donné les dates de l'enquête.

Avis du CE : sur le fond, la part très importante du public qui s'est soit déplacé (souvent en groupe d'ailleurs), soit a déposé ou envoyé courriers et documents témoigne d'une information pour le moins correcte. Sur la forme, les avis dans la presse, l'affichage au panneau administratif de l'arrêté et de l'avis, le bulletin municipal, le site ouvert « enquêtepubliqueplu@sache.fr » permettant les transmissions par voie électronique, les affichettes format A4 à grands caractères apposées à l'accueil Mairie mais surtout au centre stratégique de la commune, à savoir le panneau d'annonces légales situé place Calder (proche de l'arrêt de bus, face à la boulangerie et au café) témoignent d'une volonté communale de bien informer. Le CE confirme bien que personne n'a fait état d'une absence ou insuffisance d'information.

M Collin Georges, Président de l'Association de Défense et Protection de la Vallée du Lys (ADPVL) signale :

-absence d'étude environnementale avant PADD et PLU

-emplacement réservé n°2 : opposition à cet emplacement destiné à une route qui aboutirait devant le château ; M Collin propose l'aménagement de la rue des Marteaux et souligne les difficultés de circulation au carrefour de l'auberge du 12ème.

Avis du CE : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Centre Val de Loire consultée le 24 mai 2016 a décidé le 18 juillet 2016 de ne pas soumettre le dossier PLU de Saché à évaluation environnementale, considérant en premier les objectifs affichés du PADD (préservation des espaces agricoles, protection de la richesse écologique du territoire, circulations douces, amélioration du cadre de vie, offre de logements adaptée aux besoins et aux ambitions de croissance de la commune). S'agissant de l'emplacement réservé n°2 figuré en voie routière sur le document graphique, il apparaît en effet qu'une telle voie débouchant sur le mur d'enceinte du château serait inopportune. En fait il semble qu'il y ait eu une simple erreur de transcription graphique, et que cet emplacement réservé soit prévu pour une circulation douce (piétons, vélos) , laquelle pourra sans aucune agression au site faciliter un bon accès aux visiteurs.

M Rédréau Philippe regrette ou remarque l'absence d'étude d'impact pour l'emplacement réservé n°2 et le projet de route (importance de la surface réservée). Il souligne les trottoirs étroits peu compatibles avec une circulation automobile accrue. Il insiste sur le fait que le site Balzacien impose la vigilance face à tout projet de transformation et demande que l'emplacement réservé n°2 soit destiné à une liaison douce pour piétons.

Avis du CE : s'agissant de l'emplacement n°2, voir ci-dessus. S'agissant des difficultés de circulation, le Conseil Municipal se serait saisi du problème.

M Larché Jacques rencontre le CE pour la situation de ses parcelles à la Bretonnière. Il note une possibilité de changement de destination pour le bâtiment existant, et souligne la difficulté à entretenir l'espace libre entre parcelles et construction voisine, en zone A.

M Fradet Daniel, parcelle 276 à la Blotière, fait état d'un courrier adressé à M le Maire le 01.08.2016, et d'un certificat d'urbanisme du 27.01.2017. Il souhaite réaliser une division de la parcelle pour construction d'une « maison monofamiliale »

Avis du CE : il est probable que le CU de janvier 2017 ait été assorti d'un sursis à statuer, compte tenu de l'avancement du projet de nouveau PLU. Le hameau de la Blotière n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et son éloignement du centre bourg ne permet pas de poursuivre l'urbanisation seulement maintenue dans le bourg et les 3 principaux hameaux. La Blotière a donc été classée en zone naturelle N.

M Gobert François, propriétaire du Moulin de la Chevrière, souhaite obtenir pour son moulin la qualification de « monument remarquable », et a réalisé à cet effet un dossier documenté.

Avis du CE : le classement au titre de site patrimonial remarquable, au cas particulier, peut concerner le moulin et l'environnement dans lequel il est inclus, à savoir la partie de vallée de l'Indre sur laquelle il a été édifié. Pour parvenir à l'obtention de ce classement, l'avis d'une Commission d'Architecture et Patrimoine est nécessaire. Si cet avis est positif, M le Maire peut proposer au Ministère de la Culture le classement du moulin, et, en cas de décision positive, une enquête publique est organisée.

Pour démarrer cette longue procédure (s'agissant d'un édifice non classé dans les « anciens sites protégés »), un premier contact avec un homme de l'art, à savoir par exemple l'architecte des bâtiments de France, semble judicieux.

Période du 29 avril 2017 au 15 mai 2017, hors présence CE

Pas d'observation déposée.

Permanence du 16 mai 2017

M et Mme Jansen, propriétaires des parcelles 415 et 416 à la Pacottrie, exposent le problème suivant : CU demandé en février 2010, obtenu en juillet 2011, bornage effectué 2 fois suite à demande de l'ABF, création d'une réserve incendie, et constat d'un classement proposé aujourd'hui en zone naturelle N.

Avis du CE : la Pacottrie n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, et l'obligation de recentrer l'urbanisation sur le centre bourg et les 3 hameaux principaux conduit au classement en zone naturelle N.

M Goussin Raymond recueille des informations sur ses parcelles situées au Chezeau (zonage agricole A).

Mme Claveau Nicole-M Rouleau J Pierre (famille Rouleau propriétaire) s'informent sur les parcelles ZA 80 et ZB17.

Avis du CE : la parcelle ZA80 située au Clos Mahaye est en zone agricole A, et la parcelle ZB17 située à la Chataigneraie est en zone naturelle N, couverte par un bois classé. En extrémité nord de ZB17, l'emplacement réservé n°5 est destiné à un traitement paysager avec cheminement doux.

M Sedilleau JC vient s'informer sur les parcelles ZA137, ZC51 et 52, AL46.

Réponse du CE : la parcelle ZA137 située à la Sablonnière est effectivement couverte par 3 zones, UB, UBa, et N, la partie UBa effectuant la transition entre zone urbanisée et naturelle. Les parcelles ZC51 et 52 sont en zone N, la première en zone inondable (PPRI), la deuxième limitrophe. Parcelle AL46 : zone agricole A confirmée.

Consorts Jahan : viennent s'informer sur la parcelle 18 aux Lizats (zone Ap) et sur la parcelle 74, la Sablonnière (zone N). Aux Lizats, ils souhaitent 2 constructions, les réseaux étant existants, et la surface non utilisée pouvant être rétrocédée en réserve foncière communale. A la Sablonnière, ils souhaitent la possibilité de construire.

Avis du CE : la parcelle 18 des Lizats est en zone agricole identifiée « à forte sensibilité paysagère à préserver de toute construction nouvelle de manière à sauvegarder l'intérêt paysager de la vallée de l'Indre (zone Ap) » . Ce type de protection paysagère a contribué à forger l'accord de la mission régionale d'autorité environnementale, et il parait difficile d'y déroger.

La parcelle 74 à la Sablonnière s'inscrit en majeure partie sur la zone naturelle N, et en petite partie dans la zone urbanisée ancienne UA. A noter qu'existe à la Sablonnière, au-delà de l'urbanisation ancienne, un risque de secteur sous cavé affecté par des risques d'éboulement. Cette considération s'ajoute à l'objectif de recentrer le développement urbain sur le bourg et milite donc pour le maintien de la zone N.

M Villepreux Christian, parcelle 199, les Aunays, conteste le classement en UBa de la partie supérieure de la parcelle (parcelle de plus de 4000 m2) et demande de revoir cette partie de zonage.

Avis du CE : L'importance des parcelles, telle la 199, conduisait ou pouvait conduire à étendre le hameau des Aunays, en contradiction avec l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain. Le classement UBa de la partie centrale du hameau viserait donc à éviter la densification du hameau tout en autorisant les annexes utiles aux habitations existantes.

M Villepreux Christian évoque par ailleurs le circuit automobile de la Chataigneraie, établi sur les communes de Pont de Ruan et de Saché, et d'une emprise selon lui d'environ 4 hectares. Il pose le problème de nuisances éventuelles et donc d'une étude d'impact, voire d'une enquête publique.

Avis du CE : ce circuit fonctionne déjà et aurait donc obtenu l'autorisation nécessaire, en particulier l'homologation conforme au décret du 15 mai 2006. La parcelle 324 au lieu-dit la Chataigneraie est couverte au PLU par la zone Ny qui délimite les activités susceptibles de générer des nuisances (circuit automobile, station d'épuration). A noter que la mission régionale d'autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire de soumettre le dossier PLU à évaluation environnementale.

<u>Période du 17 mai 2017 au 06 juin 2017, hors présence du CE</u>

M Eric Duthoo, Délégué Région Centre Val de Loire de la Fédération « Patrimoine et Environnement », manifeste son opposition à l'emplacement réservé n°2 dès lors qu'il s'agirait d'une voie routière. Il confirme en revanche son accord pour une liaison douce piétonne.

Avis du CE : voir page 11 réponse effectuée à M Collin sur la même question.

Mme Couléon Marie Jeanne, propriétaire en indivision de la parcelle ZB189 aux Aunays dépose une longue missive accompagnée d'un extrait de plan cadastral. Elle explique son souhait d'attribuer à chacun de ses deux enfants une surface d'environ 1500m2, dans le cadre d'un partage de la parcelle initiale.

Avis du CE : voir ci-dessus réponse effectuée à M Villepreux. Le souhait de Mme Couléon est parfaitement louable mais il démontre aussi comment s'exerce la tendance à la densification des hameaux, alors même que les règles d'urbanisme visent à resserrer l'urbanisation autour des centre-bourgs. A noter également que le projet conduit d'une part à des assainissements particuliers qui ne favorisent pas l'économie de terrain aujourd'hui préconisée, d'autre part à la création de terrains dits « en drapeau », alors même que l'essentiel du contexte communal est du type « lanière » . Enfin le classement de la partie centrale des parcelles des Aunays en zone UBa autorise toutefois la création d'annexes aux habitations existantes.

Permanence du 07 juin 2017

M Goussin, venu s'informer le 16 mai 2017 auprès du CE de la situation de ses parcelles au Chezeau, dépose une observation relative à la parcelle ZP233. Cette parcelle dispose des réseaux, elle est voisine d'habitations existantes, et M Goussin demande donc la constructibilité.

Avis du CE : l'urbanisation le long de l'extrémité de la rue de la Tillière, de la Chenaye, les Lizats, le Chezeau, les Patinières,...illustre un mode d'urbanisation dit « en doigts de gants », c'est à dire le long des voies routières, et en s'éloignant du centre bourg. Ce mode d'urbanisation est consommateur d'espace, au détriment des surfaces agricoles et naturelles, consommateur d'énergie, et exige des investissements réseaux coûteux car desservant souvent des hameaux, donc des populations réduites. La loi du 13 décembre 2000, et les suivantes, exigent de resserrer l'urbanisation sur les centres bourgs, contrainte d'autant plus impérative pour Saché que la commune ne dispose pas pour l'instant d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT, document d'urbanisme intercommunal d'ordre supérieur au PLU) et qu'elle est donc soumise à la règle de « constructibilité limitée ». En outre, et compte tenu de la sensibilité paysagère de cette partie de la rive sud de l'Indre, la zone est classée Ap, soit excluant toute construction nouvelle.

Mme Tauzia, parcelles n°146-361, 2 rue Sainte Anne à Saché, vient s'informer sur les règles relatives aux bardages des habitations et annexes (bois et bac acier) ainsi que celles relatives aux toitures. Une lecture conjointe des articles concernés du règlement est donc réalisée.

Mme Vernier Isabelle, parcelle AC37 la Sablonnière : en zone N, adossée à la RD84, avec partie majoritaire en zone PPRI, mais le haut de parcelle en situation de dent creuse entre 2 constructions existantes de part et d'autre. Courrier déposé au CE.

Avis du CE : la limite de la zone inondable fixée par le PPRI borde les quelques constructions existantes édifiées en contrebas de la RD84, certaines dépassant d'ailleurs la limite graphique. La notion de « dent creuse » peut être examinée en l'absence de tout argument autre que l'accroissement des hameaux au détriment des centres bourgs. Au cas particulier du hameau de la Sablonnière, l'urbanisation est strictement limitée aux zones anciennes UA et UB, au nord de la RD84, en évitant la proximité de la zone inondable d'une part, des parties réputées ou inventoriées sous-cavées d'autre part.

M Jahan Daniel, la Sablonnière :
-parcelle AC78 : grange et habitation, en partie en UA, en partie en N. Souhait : transformer la partie grange en habitation
-parcelle AC73 : en zone N. Souhait : compte tenu de la proximité de la zone UA, modification du zonage N prévu

Avis du CE : pour la partie de parcelle AC78 en UA, c'est le règlement de la zone UA qui déterminera les conditions de transformation de la partie grange. Pour la parcelle AC73, la zone UA encadre strictement le bâti ancien, d'aspect homogène. Il semble difficile de déroger à des critères de zonage qui, en fait, sont nationaux, en faisant coexister bâti ancien et constructions récentes. Par ailleurs il convient d'éviter les risques de mouvements de terrain (soit liés à sécheresse-réhydratation des sols, soit à des parties sous-cavées peu ou pas inventoriées).

M Chardon Damien, parcelle 345, les Aunays : demande d'informations pour implantation d'un garage, compte tenu de la distance de 10m exigée par rapport à la RD17.

MM Collin, Delcroix, Savelon, représentant l'association ADPVL : remise d'un document de 5 pages comportant 3 objets : concertation avec la population, affichage, politique du PLU. Cette association avait déjà rencontré le CE le 28 avril.

Avis du CE : exprimé ci-après avec le traitement des courriers et documents.

M et Mme Beaumont, parcelle 192, les Aunays, contestent le classement d'une partie de la parcelle en zone UBa.

Avis du CE : le classement UBa d'une partie centrale non bâtie des parcelles aux Aunays, dont la 192, répond à la volonté de limiter l'extension des hameaux et la consommation d'espace. Il répond également, compte tenu des exigences paysagères de la vallée de l'Indre, au souci de préserver le parcellaire en « lanières » en évitant la forme « en drapeau » qui résulte souvent de divisions

de grandes parcelles. Enfin, il convient de noter que l'absence de réseau d'assainissement sur la partie sud-ouest des Aunays conduirait également, en cas de constructions complémentaires, à une plus grande utilisation de surface.

M Cortassa Bruno, parcelle 217, la Vache Velée : zonage A, hameau existant, parcelle en « dent creuse » entre une construction à gauche et un bâtiment d'activité artisanale isolé au sein de la zone agricole, à droite. M Cortassa dépose un courrier d'avocat (son conseil).

Avis du CE : la parcelle 217 se situe à l'extrême ouest de la commune, en direction d'Azay le Rideau, le petit hameau de la Vache Velée comptant une dizaine de constructions, proche du petit hameau la Croix Percée d'importance comparable. Ces petites urbanisations se sont réalisées en pleine zone agricole, loin du bourg, sans assainissement collectif. Les règles d'urbanisme actuelles s'opposent au développement des petits hameaux, surtout s'ils sont éloignés du centre bourg, pour les motifs suivants : éviter la consommation foncière agricole et naturelle, éviter les déplacements automobiles, éviter les extensions coûteuses des réseaux, assurer la sécurité (en particulier incendie, trop souvent réalisée par de simple réserves), éviter l'éloignement scolaire, ect...

NB : la réponse au conseil de M Cortassa figure ci-après dans le cadre du traitement des courriers.

Mme Villermet, parcelles 55 et 316, rue de la Tillière. Sur la parcelle 55, représentation graphique (document zone urbaine) d'une partie d'espace boisé classé et d'une haie à préserver qui apparemment n'existent pas (une seule haie de thuyas présente). Sur la parcelle 316, le dossier OAP prévoit une voie de desserte secondaire qui emprunterait ou longerait les parcelles 316 et 55 de Mme Villermet ?

Avis du CE : les observations de Mme Villermet méritent d'être analysées. S'agissant du bois classé et de la haie à préserver, il est probable qu'il s'agit d'une erreur graphique. S'agissant de la voie de desserte secondaire, il est probable qu'elle vise l'utilisation des parcelles étroites se situant entre parcelle 316 et parcelle 55 (parcelles 324 et 325 ?). Le dossier Orientation d'Aménagement et de Programmation ne s'est pas traduit dans les documents graphiques par la représentation de la voie de desserte secondaire, par exemple sous forme d'emplacement réservé.

M Fredin, parcelles lieu dit Gué Droit et lieu dit la Baudraie : à Gué Droit, M Fredin conteste le zonage A, compte tenu de l'existence du hameau et de « dents creuses ». A la Baudraie, M Fredin signale que seuls 2 bâtiments sont signalés comme pouvant changer de destination, alors que d'autres existent, par exemple sur parcelle ZN87. M Fredin déplore également des erreurs graphiques et cite la parcelle 64 au Gué Droit qui en fait a été remplacée par la 181.

Avis du CE : en matière d'urbanisation, il y a obligation de construire dans le centre bourg ou au plus près du centre. Le hameau du Gué Droit est relativement éloigné à l'ouest du bourg et sa densification créerait à terme une aggravation des déplacements automobile, un éloignement scolaire, et probablement de nouveaux investissements réseaux et routiers. A noter d'ailleurs que la grande partie Ouest de la commune est restituée à sa vocation agricole et naturelle (zonages A, Ap, N). S'agissant de la Baudraie, toutes les constructions existantes n'avaient pas vocation à changer de destination, mais cette observation sera retransmise à M le Maire, afin d'éviter un oubli éventuel. Il en sera de même pour les erreurs graphiques.

Mme Martine Bonnin, déléguée SPPEF37-Sites et Monuments, dépose un rapport d'observations sur le dossier PLU, avec remarques particulières concernant l'emplacement réservé n°2 face au château de Saché.

Avis du CE : formulé ci-après avec l'ensemble des courriers et documents

M Verrier, parcelle AD239, la Basse Chevrière, en zone N. Le PC délivré en 2015 ne mentionnait pas la zone de protection du château de la Chevrière, et donc l'ensemble des servitudes liées au périmètre autour du château.

Avis du CE : l'habitation construite par M Verrier serait en limite extrême du périmètre, et le différent est en cours. Un rappel de cette situation sera effectué auprès de M le Maire.

M et Mme Lhermenier viennent exposer les risques encourus rue de la Tillière, suite à des projets de voirie inopportune liée à la future zone urbanisée des Hauts de Couture. Ils insistent sur la nécessité de conserver à tout prix le caractère esthétique du village.

Avis du CE :M et Mme Lhermenier craignent une circulation accrue qui nuirait au caractère paisible de Saché. Au cours d'un échange avec M le Maire le 19 juin, ce dernier a confirmé que l'équipe municipale s'était déjà saisie du problème de la circulation intra-bourg. A noter que le gabarit de la rue de la Tillière impose de toute façon une grande retenue.

Mme Redreau-Métadier dépose le 07 juin 2017 un courrier de 2 feuillets concernant l'emplacement réservé n°2 « route à créer ».

Avis du CE : formulé ci-après avec l'ensemble des courriers et documents

M Théo Hupha vient s'informer sur les périmètres de protection des sites classés figurant au dossier PLU.

3.1.2 Courriers, courriel, documents reçus ou déposés

M Méré Jean Luc : courrier du 09 septembre 2016 retransmis par la Mairie lors de l'enquête.

Avis du CE : ce courrier développe l'argumentation reprise ensuite par M Méré lors de la permanence du 28 avril 2017. Les réponses du CE ne peuvent guère varier, et les dangers relatifs aux mouvements de terrain (parties sous-cavées, retrait-gonflement des sols argileux) et à la proximité de la zone inondable (PPRI), la non reconnaissance du caractère urbain de cet écart, semblent militer en faveur du classement en zone effectivement naturelle, N.

M François Gobert : courrier du 24 janvier 2017 remis à l'occasion de l'enquête.

Avis du CE : le PLU peut et doit rappeler les éléments de paysage, pour les promouvoir et les préserver, mais la commune seule n'a pas qualité pour décider d'un label patrimonial. En revanche elle peut, si elle le juge utile, soutenir une demande, et le moulin de la Chevrière mérite probablement une grande attention. Le CE réitère son conseil de prendre l'attache des services du Ministère de la Culture, en collaboration avec la commune de Saché.

Maître Guillaume Le Borgne, conseil de M Cortassa, évoque la parcelle ZV217 de son client, sise au lieu-dit la Vache Velée, et demande le classement en zone urbaine.

Réponse du CE : l'argumentation de Maître Le Borgne met en relief la situation particulière de la parcelle 217, entre habitations à l'Ouest et bâtiment artisanal à l'Est, soit une situation dite de « dent creuse ». Toutefois le hameau de la Vache Velée, éloigné du bourg (limite communale côté Azay le Rideau) et au milieu de zones agricoles (A etAp) et naturelles (N), ne pouvait pas être retenu comme site urbanisable, les priorités étant de resserrer l'urbanisation sur et autour du centre bourg, voire dans les hameaux les plus importants relativement proches. Cet impératif s'impose d'autant plus qu'en l'absence de SCOT (conséquence de la modification des intercommunalités depuis le 1er janvier 2017), la règle de l'urbanisation limitée s'applique.

Mme Martine Bonnin, Déléguée SPPEF37, évoque la situation remarquable du site Balzacien de Saché et fait part de son opposition à l'emplacement réservé n°2, destiné selon le document graphique à une voie routière débouchant face au château de Saché .

Réponse du CE : Mme Bonnin argumente avec talent, sensibilité et sincérité, avec citation appropriée du « Lys dans la Vallée ». Selon la réponse de M le Maire, l'emplacement réservé n°2 figurant en voie routière sur le document graphique n'est bien qu'une liaison douce excluant les voitures automobiles.

Mme Redreau-Métadier dépose le 07 juin 2017 un courrier (2 feuillets) qui concerne également l'emplacement réservé n°2, figuré en voie routière sur le document graphique, et manifeste son opposition à la voie routière. L'argumentation développée porte essentiellement sur le débouché des véhicules au carrefour proche de l'auberge du 12ème, et sur la nécessaire protection du site du château.

Avis du CE : comme indiqué ci-dessus, M le Maire a indiqué que l'emplacement réservé n°2 était bien une circulation douce, et non routière.

M et Mme Villermet déposent un courrier de 2 feuillets relatif à des contradictions graphiques d'une part, à un tracé de desserte secondaire d'autre part.

Avis du CE : voir avis déjà formulé page 17, à Mme Villermet. A la lecture du document déposé par Mme Villermet, 2 questions se posent :
-l'espace boisé classé et la haie à préserver résultent-ils, ou pas, d'une erreur graphique liée à la reprise des documents du PLU 2005 ?
-la voie de desserte secondaire prévue sur le document OAP entre parcelles 55 et 316 emprunte-t-elle la parcelle étroite 324 qui figure sur le document graphique ? Si oui, l'emplacement réservé existe-t-il ? Mme Villermet fait état à ce sujet d'échanges de terrains avec la Mairie.

Ces questions seront donc évoquées avec M le Maire.

M Jahan Daniel et Mme Vernier Isabelle déposent un courrier relatif à leur parcelle AC37 située à la Sablonnière, pour laquelle ils souhaitent un zonage permettant la constructibilité.

Avis du CE : la parcelle AC37 figure effectivement en zone N, compte-tenu de sa situation en contrebas de la RD84, en majeure partie incluse dans la zone PPRI. Les quelques habitations existantes également situées en contrebas de la RD84 sont aussi dans la même zone N, les zones UA et UB, au demeurant peu importantes, étant calées sur la partie plus urbanisée du hameau, au dessus de la RD84, et hors emprise inondable. Le risque d'inondation, porté par le document PPRI qui s'impose au PLU, est un risque majeur et il est donc peu probable que cette bande de terrain jouxtant côté Sud la RD84 devienne constructible.

MM Collin, Delcroix, Savelon, représentant l'Association de Défense et de Protection de la Vallée du Lys (ADPVL) déposent le 7 juin 2017 un document de 5 pages portant sur 3 objets : la concertation, l'affichage, la politique mise en œuvre par le PLU.

Avis du CE :

-sur la concertation : les étapes, décrites page 3 du rapport de présentation (tome 1) sont les suivantes :

-le 16.02.2015, DCM prescrivant la mise en révision du PLU, et concomitamment, ouverture d'un registre destiné au public pendant la phase d'étude. Neuf observations écrites ont été portées sur le registre et 3 courriers adressés à M le Maire

-publication d'articles ou mise à disposition de documents d'étude dans le bulletin municipal ou sur site internet communal

-débat sur le PADD en conseil municipal le 23 mai 2016

-réunion publique sur les orientations du PADD le 29 juin 2016, avec un public d'une vingtaine de personnes, à la salle des fêtes. Aucune observation écrite ne remet en cause l'économie du projet de PLU

-le 04 juillet 2016, réunion des Personnes Publiques Associées (PPA), voir document « pièces annexes »n°6

-le 19 septembre 2016, DCM effectuant le bilan détaillé de la concertation et arrêtant le projet de PLU

La phase d'information-concertation a donc duré 19 mois, avec des écrits qui ne laissent aucun doute sur sa bonne réalisation.

-sur l'affichage : en 1ère et 2ème page, 2 photos montrent l'intérêt porté par l'Association à l'affichage informatif, à juste titre. Cependant, ce légitime souci ne doit pas occulter le fond, c'est-à-dire les objectifs visés et les résultats obtenus. S'agissant de l'affiche relative à la réunion publique PADD, elle a contribué à une participation plus qu'honorable par comparaison à bien d'autres communes, et aucune observation n'a été formulée, même après, pour signaler un manque d'information. S'agissant de l'affiche relative à l'enquête publique (couleur et format), la photo révèle une grande utilité puisqu'elle fixe la situation stratégique du panneau d'annonces légales dans lequel elle était apposée, appelant l'intérêt des passants et des administrés allant à la Mairie, musée, boulangerie, café, arrêt de bus, ect...utilité vérifiée par l'affluence hors du commun lors des permanences du CE, affluence à laquelle ont participé les adhérents de l'ADPVL.

-sur la politique mise en œuvre par le PLU, manquant de cohérence ? En fait, il apparait page5 du document que l'objet contesté de la politique PLU réside essentiellement dans l'existence sur les documents graphiques d'un emplacement réservé n°2, dédié à une voie routière débouchant face au mur d'enceinte du château de Saché. La nuisance apportée ainsi, tant au site patrimonial qu'à la circulation (en particulier au carrefour de l'auberge 12ème) avait déjà été appréhendée et M le Maire confirme qu'il s'agira bien d'une circulation douce, type chemin, donc non routier et non automobile.

Consorts Jahan envoient un courrier relatif à la parcelle 74, la Sablonnière, demandant la constructibilité de la parcelle, malgré les risques liés au zones sous-cavées éventuelles.

Avis du CE : le 8 juin 2016, les consorts Jahan avaient déjà déposé sur le cahier ouvert durant la phase de concertation une observation relative à la parcelle 74, dans le cadre du PLU de 2005, observation visant également à obtenir la constructibilité. L'extrait de plan cadastral accompagnant l'observation mentionnait bien l'existence de « zone sous cavée à définir ». Au fil des siècles, le coteau calcaire rive nord de l'Indre a donné lieu à création de galeries et caves, ne serait-ce que pour mieux conserver les aliments, et en particulier le vin. Le recensement exhaustif de ces cavités n'existe pas, et il serait hors de propos de l'envisager dans des délais raisonnables. Pour autant les pouvoirs publics ne peuvent ignorer la présence de ces cavités et peuvent difficilement prendre le risque d'ouvrir à l'urbanisation de tels espaces. Il parait donc difficile d'apporter une suite favorable à la requête.

M et Mme Jansen envoient un courrier relatif aux parcelles 415 et 416, la Pacottrie. Ils rappellent les arguments exposés déjà de vive voix lors de la permanence du 16 mai 2017, à savoir les frais de géomètre engagés pour le bornage (2 fois compte tenu de l'intervention de l'architecte des bâtiments de France liée au périmètre du château de Valesne) et la création de la réserve d'eau pour la défense incendie.

Avis du CE : les démarches initiées pour le CU d'abord, pour les bornages et la réserve incendie, se sont déroulées dans le cadre du PLU originel de 2005 puis pendant les travaux relatifs au projet de PLU révisé et approuvé fin 2012, puis finalement annulé par le Tribunal Administratif en mai 2014.Durant ces années, le contexte réglementaire a évolué.

Sur le fond, il apparait bien tout de même que la zone naturelle N allant de la Pointe Bodin et la Fausse Rouère au nord, en passant par la Pièce des Rablos, la Blotière, la Pièce du Grand Chemin de Saint-Epain, Valesne, la Pacottrie, la Pièce de l'Entonnoir, le Bois de Valesne, ect...au sud, cette zone a bien une identité de zone naturelle. Elle comprend d'ailleurs de nombreux bois classés.

Les quelques constructions de la Pacottrie, comme celles plus nombreuses de la Blotière, ne sont pas non plus raccordées à l'assainissement collectif. En outre, il est maintenant fait obligation d'urbaniser en priorité les centres bourg et leur environnement immédiat, voire les principaux hameaux peu éloignés : ces dispositions visent à réduire les déplacements automobile, à alléger les investissements réseau, à diminuer l'éloignement scolaire, à restituer aux zones naturelles et agricoles les hectares qui auraient peu à peu été absorbés le long

des voies et dans les petits hameaux éloignés. Elles visent également à revitaliser le tissus économique des centre bourgs (secteurs santé, commerce, alimentation, artisanat,...). Dans le contexte actuel, il semble donc difficile d'obtenir l'urbanisation de parcelles au sein de la Pacottrie.

Maître Frédéric Dalibard, conseil de Mme Monique Thomas-Jahan et de M et Mme Elise Quesneau-Jahan, fait parvenir au CE un courriel daté du 06 juin 2017, relatif aux parcelles AC74 et 75 au lieu-dit la Sablonnière.

Réponse du CE : le courriel de Maître Dalibard reprend et complète le courrier des consorts Jahan daté et remis le 7 juin, objet de l'avis du CE figurant page 22 du présent rapport. Sont concernées les parcelles 74 et 75 sises au hameau de la Sablonnière, et en particulier la parcelle 74.

La partie Sud de cette parcelle, comme la parcelle voisine 75, est couverte par un zonage UA caractéristique d'une forme d'habitat ancien groupé. La majeure partie de la parcelle 74 n'est effectivement pas urbanisable dans le contexte actuel, et elle est couverte par une zone naturelle N (le N figure bien sur le document graphique, au-dessus du mot « La Sablonnière »). Comme indiqué dans la réponse aux consorts Jahan, page 22 ci-dessus, la zone naturelle couvrant une grande partie de la parcelle 74 est destinée a éviter les risques de mouvements de terrain liés aux parties sous-cavées, elles-mêmes conséquences du creusement ancien de caves et galeries. Il est de la responsabilité des pouvoirs publics de prévenir de tels risques, dès lors que ces risques sont connus, même imparfaitement.

3.2 Entretiens et échanges avec les représentants de la commune de Saché

Les échanges avec les représentants de la commune de Saché ont été fréquents et ont toujours démontré une grande disponibilité de la part tant de M Bouissou, Maire, que de Mme Caldeira, Secrétaire Générale.

Le dernier échange avec M le Maire a eu lieu le 19 juin, jour de remise du procès-verbal de synthèse. Compte tenu du nombre très important de participants aux permanences, du nombre d'observations écrites déposées (34), du nombre de courriers, documents et courriels transmis (11), le procès-verbal remis le 19 juin à M Bouissou se limitait réellement à une synthèse classant et dénombrant la participation du public par familles de remarques. Bien entendu, l'analyse exhaustive figure dans ce rapport, des pages 10 à 23 ci-dessus.

Chapitre 4

Analyse synthétique

4.1 Déroulement de la procédure réglementaire

Par délibération 2016.7.1 du 19 septembre 2016, le conseil municipal, après avoir effectué le bilan détaillé de la concertation, a approuvé ce bilan et a arrêté le projet de révision du PLU de la commune de Saché. La délibération a été affichée en Mairie.

Par décision n° E1 7000008 / 45 du 13.02.2017, M le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné M Noël Figue en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au *projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saché*. Cette enquête s'est déroulée du 28 avril 2017 au 07 juin 2017 (inclus), aux dates et heures prévues annoncées aux public, conformément à l'arrêté municipal n° 205/2017/031 du 27 mars 2017.

L'information du public a été effectuée conformément aux règles soit :

- Parution d'un avis dans 2 journaux locaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête
- Parution du même avis dans les 2 mêmes journaux, dans la première semaine de l'enquête
- Affichage de l'arrêté municipal en Mairie le 29 mars 2017 et de l'avis d'enquête
- Information-encadré dans le bulletin municipal « Saché-le » n°35 d'Avril 2017, avec dates de l'enquête et permanences du commissaire-enquêteur
- Information spécifique par affiches apposées d'une part à l'accueil de la Mairie, d'autre part sur le panneau d'annonces légales situé place de la Mairie, dans une zone particulièrement passante

Un dossier complet visé par M le Maire et par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la Mairie, ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recueillir les observations des administrés.

4.2 Relation comptable des intervenants et observations

- Seules 2 personnes se sont déplacées hors permanences du CE : la 1ère le 17 mai, avec dépôt d'observation relative à la protection du site Balzacien, la 2ème le 24 mai avec dépôt d'observation relative au zonage de parcelles

- 10 personnes se sont déplacées pour obtenir des informations, ou des confirmations : elles ont noté l'objet de leur passage
- 14 personnes se sont déplacées pour déposer des observations relatives au zonage des parcelles, le plus souvent pour contester le classement en zone agricole ou naturelle
- 2 personnes ont déposé des observations relatives à des demandes particulières
- 6 personnes (ou groupes de personnes) ont déposé des observations essentiellement relatives à la protection du site Balzacien

Soit au total 34 observations écrites sur le registre d'enquête publique, traitées ci-dessus dans l'ordre chronologique de dépôt.

S'ajoutent à ces observations écrites sur le registre les courriers et documents transmis ou déposés (parfois à l'occasion d'une rencontre avec le CE), et les courriels. La liste de ces courriers et documents est citée ci-après :

- Du 09.09.2016(courrier retransmis), M Méré J Luc : objet : parcelle AD66, Basse Chevrière
- Du 24.01.2017(courrier retransmis), M F Gobert : objet : Moulin de la Chevrière
- Du 05.06.2017 : courrier de Maître Le Borgne, conseil de M Cortassa : objet :parcelle ZV217
- Du 06.06.2017 : courrier de Mme Bonnin, Déléguée SPPEF 37 : objet : protection du site Balzacien
- Du 07.06.2017 : courrier de Mme Redreau-Métadier : objet : protection du site Balzacien
- Du 07.06.2017 :courrier de M et Mme Villermet : objet : divergences entre réalité terrain et représentation graphique, tracé voie de desserte secondaire sur document OAP
- Du 07.06.17 : courrier de M Jahan Daniel et Mme Vernier Isabelle : objet : parcelle AC37, la Sablonnière
- Du 07.06.2017 : document de MM Collin, Delcroix, Savelon : objet : mentions critiques relatives à la concertation, l'affichage, la politique mise en œuvre par le PLU, et protection du site Balzacien
- Du 07.06.2017 : courrier des consorts Jahan : objet : parcelle 74, la Sablonnière
- Du 07.06.2017 :courrier de M et Mme Jansen : objet : déjà évoqué lors de la permanence du 16 mai 2017, à savoir parcelles ZB415 et 416, la Pacottrie

- Du 07.06.2017 : daté du 06.06.2017, courriel de Maître Frédéric Dalibard, conseil de Mme Monique Thomas-Jahan, de M et Mme Elise Quesneau-Jahan : objet : parcelles AC74 et 75 , la Sablonnière

Soit, au total, 11 courriers, courriels, documents annexés au registre d'enquête, et ci-dessus traités dans l'ordre chronologique.

4.3 Analyse synthétique des observations

S'agissant des observations écrites déposées directement sur le registre, deux groupes se distinguent aisément :

- Le groupe le plus important(il compte 15 déposants) conteste le zonage des parcelles. L'urbanisation étant fort logiquement et légalement resserrée sur le centre bourg et les seuls 3 principaux hameaux, les surfaces constructibles issues du PLU de 2005 se sont retrouvées réduites, réduction confortée par la prise en compte des risques naturels : zone inondable PPRI, zones sous-cavées.
- Le 2ème groupe (il compte 7 dépositions) peut se classer aisément dans la protection du site Balzacien, même si, parfois, les arguments développés sont de nature diverse. L'objet commun contesté dans ce groupe, toujours cité, réside dans l'emplacement réservé n°2, tel qu'il figure sur les documents graphiques.

Soit au total 22 dépositions sur 34 observations écrites.

S'agissant des courriers, courriels, documents annexés au registre d'enquête, deux groupes se distinguent également :

- Le 1er groupe (6 déposants) conteste également le zonage des parcelles, en revendiquant des parcelles constructibles.
- Le 2ème groupe (3 dépositions) relève également de la protection du site Balzacien, l'objet commun contesté étant toujours l'emplacement réservé n°2 figurant sur les documents graphiques.

Soit au total 9 expressions écrites et transmises ou déposées sur 11.

Ces expressions majoritaires étant posées, rappelons les grands enjeux fixés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixés pour la commune de Sache.

Axe 1 : demeurer un village à caractère rural

- Croissance démographique modérée (1% par an)
- Politique du logement équilibrée et économe (recentrée sur le bourg, restreinte aux 3 principaux hameaux), habitat plus dense (espaces disponibles au sein du bourg, Hauts de Coutures, changement de destination de certains bâtis ruraux existants et identifiés)
- Favoriser l'emploi local : agricole, services et commerces centre bourg, artisanal (réserve foncière aux Aunays), tourisme (liaisons douces sécurisées)
- Animer le bourg : espace public de la place Calder, circulation piétons et vélos, soutien communal aux commerces locaux, transports collectifs (faciliter l'utilisation de l'arrêt Fil Vert) et covoiturage
- Privilégier pour l'accueil des ménages ou d'activités les secteurs desservis (assainissement, défense incendie, internet, réseau mobile)

Axe 2 : protéger l'environnement et améliorer le cadre de vie

- Richesse écologique : vallée de l'Indre, vallons et ravins (corridors écologiques), boisements associés
- Prise en compte des risques et nuisances : risques naturels prévisibles, privilégier pour les constructions les secteurs desservis par les réseaux (eau, assainissement collectif, défense incendie,...)
- Lutter contre l'étalement urbain : réduire la consommation d'espace, pour la production de logements, mais aussi pour la réserve foncière de la zone d'activités des Aunays.

Il convient donc de constater que les remarques et observations formulées, en particulier par les 2 groupes majoritaires ci-dessus identifiés, ne portent pas sur les grandes lignes de la politique communale promue par le projet de PLU, ce qui sous-entend que cette politique est tacitement acquise, ou ignorée. Il n'a été détecté aucune remise en cause des grandes lignes du PADD, même au sein des expressions particulières, alors même que les administrés, le public, se sont très largement exprimés, bien au-delà des normes habituelles pour une enquête publique de ce type.

Il appartient donc au commissaire enquêteur de mesurer le grand nombre et la nature des observations, courriers et documents à l'aune des objectifs affichés par le projet soumis à l'enquête publique, et de tenter d'en tirer le meilleur pour la collectivité Sachéenne . Ces réflexions et analyses seront traitées dans le document distinct qui suit : « CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ».

Compte tenu :

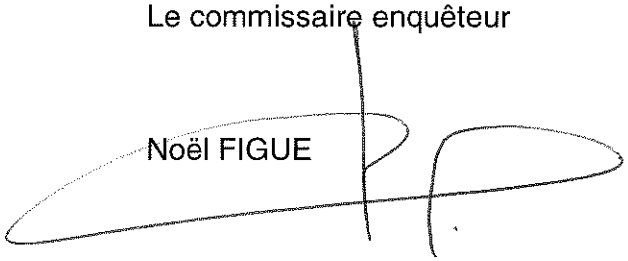
- Des visites effectuées sur site
- De l'examen du dossier d'enquête publique
- Des réponses obtenues des Personnes Publiques Associées
- Des informations recueillies auprès de M le Maire de Saché et de Mme la Secrétaire Générale
- De l'analyse des observations annotées au registre, des courriers, courriels et documents déposés, de différentes remarques ou informations verbales,

Le commissaire enquêteur estime être en mesure de conclure valablement et de donner un avis en toute connaissance de cause, fondé sur son intime conviction.

A Tours le 3 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Noël FIGUE



E1 7000008 / 45

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SACHE

Arrêté municipal n°205/2017/031 du 27 mars 2017

Prescrivant l'enquête publique relative

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M NOEL FIGUE

Le 3 juillet 2017

Résumé de l'enquête et conclusions du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête, il convient de fonder les conclusions sur l'ensemble des éléments objectifs qu'elle recèle, à savoir :

- Le dossier soumis à l'enquête
- L'enquête elle-même
- Les objets de l'enquête
- Le contexte local
- Les observations et remarques du public

Le dossier contenait bien l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne information du public, et en particulier :

- Le dossier technique comprenant : note de présentation, 2 rapports de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement, justification du projet et évaluation des incidences sur l'environnement), PADD, OAP, Règlement (avec pièce écrite et 3 documents graphiques reprenant l'ensemble du territoire communal), documents annexes (annexes sanitaires, eau potable, eaux usées, servitudes, PPRI), pièces annexées (réponses des Personnes Publiques Associées), pièces annexes (délibérations, arrêté).
  Ce dossier était muni, au verso de sa couverture, d'un sommaire général reprenant la liste des pièces constitutives telles que décrites ci-dessus.
- Le registre d'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans le respect des procédures : délibérations du CM, concertation, bilan de la concertation et arrêt du projet en CM, publicité pour l'enquête publique, avis, durée, permanences, ouverture et clôture, registre d'enquête, courriers et documents pris en compte, locaux d'accueil. Aucun incident n'a été constaté.

S'agissant des objets de l'enquête, soit les principaux axes du PADD arrêté dans le cadre de « la révision du PLU de Saché », axes rappelés page 27 ci-dessus, ils ont bien été traités, et avec rigueur. En témoignent les examens effectués par les Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment:

- Décision favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 18.07.2016
- Avis favorable du Préfet en date du 24.01.2017, assorti de quelques réserves(préciser la typologie des constructions attendues en 1AU, emplacement réservé n°2 affecté à la circulation douce, Bois de Saché souhaité en Np, surface de la zone artisanale 2AU aux Aunays à ajuster aux besoins identifiés)
- Avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avec quelques remarques

- Avis favorable du Conseil Régional
- Conseil Départemental : rappel de quelques précisions : desserte Touraine Fil Vert, tracés Trames Verte et Bleue, légende des 3 « massifs boisés protégés »
- Centre Régional de la Propriété Forestière : proposition de classement des bois et forêts en simple zone N, rappel sur la nécessité de disposer de voies et chemins de qualité
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat : aucune remarque émise
- Comité Syndical du SCOT du Pays du Chinonais : avis favorable émis le 09 décembre 2016
- INAO : avis favorable émis le 08 novembre 2016
- Mairie de Thilouze : délibération avec avis favorable du 01 décembre 2016

S'agissant du contexte local, ce projet de révision du PLU de Saché intervient au terme d'une assez longue période au cours de laquelle le Plan qui devait se substituer à l'outil initial de 2005 a été annulé. La révision, objet du projet soumis à l'enquête de 2017, se déroule dans des conditions plutôt restrictives. En effet, les modifications intervenues dans l'intercommunalité du département privent Saché de la couverture du SCOT du Pays du Chinonais, puisque la commune n'appartient plus à ce Pays depuis le 1er janvier 2017. Dans ce cas, la règle de l'urbanisation limitée s'applique, et une dérogation préfectorale devra être obtenue (d'où l'importance de l'avis favorable émis par le Préfet le 24 janvier 2017). La qualité du projet de révision du PLU de Saché réside donc bien dans sa sobriété et sa rigueur.

Enfin, le public a participé « massivement » à l'enquête, tant au niveau du dépôt d'observations que des courriers, courriels, documents transmis ou déposés. Ce sont 34 annotations qui figurent au registre d'enquête, et 11 courriers, courriels et documents. Les horaires de permanences du commissaire enquêteur ont été largement dépassés, puisque le public s'est surtout manifesté à l'occasion des permanences. Cet intérêt pour le projet de révision du PLU est louable, mais il faut le pondérer par le constat que la nature des remarques et des écrits ne porte pas vraiment sur « la politique » de ce projet de PLU, politique essentiellement tracée dans le PADD et qui va encadrer l'avenir communal proche. D'où l'intérêt de la sobriété et de la rigueur constatées, qui écartent à priori les démarches hasardeuses.

En conclusion,

Le commissaire enquêteur estime que le projet de révision du PLU de Saché respecte bien pour l'essentiel les préconisations d'ordre législatif et réglementaire. Il établit pour la commune un cadre d'évolution et de développement sage et simple, à l'image d'une communauté riche de son patrimoine et soucieuse de le pérenniser, mais aussi soucieuse de disposer des services, commerces, infrastructures, et emplois qui construisent la qualité de vie quotidienne. Comparaison mathématique n'est pas toujours raison, mais l'esprit de ce projet s'accorde fort avec le Plus Petit Commun Multiple (PPCM) des intérêts de Saché !

Avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur témoigne du respect des procédures prescrites par l'arrêté municipal, et de l'absence d'incident.

Conformément aux conclusions ci-avant exposées, il apparaît bien que le projet porté par cette « révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saché » couvre bien l'ensemble des volets constitutifs d'une révision de PLU. Ce traitement global, simple et rigoureux, ne néglige pas pour autant les spécificités Sachéennes, à savoir la richesse patrimoniale, la vallée de l'Indre, la ruralité marquée, la sagesse de prévisions démographiques raisonnables cohérentes avec les services offerts, l'ouverture au tourisme vert grâce peut-être à la sélection de 56 bâtiments anciens disséminés et autorisés à changer de destination, sans oublier l'économie communale et la réserve foncière prévue pour la zone artisanale.

En matière d'urbanisation, le projet est parfaitement calé sur le centre bourg, et ne classe en zones UA-UB que les cœurs urbanisés des trois principaux hameaux relativement proches. Cette politique rompt quelque peu avec les anciens outils d'urbanisme, et explique probablement un certain nombre des remarques déposées, dans le cadre éprouvé de la difficulté à appréhender l'intérêt général.

Sans qu'ils soient de nature et d'importance à constituer des « réserves », le commissaire enquêteur rappelle les points méritant éclaircissements ou interventions, points mentionnés dans le traitement des observations, courriers et documents. Il rappelle également ceux formulés par les Personnes Publiques Associées, et au premier chef par les services de la Préfecture 37.

En considérant l'ensemble du dossier, complet et volumineux, indiscutablement porteur d'une recherche de l'intérêt général, j'estime être en mesure de délivrer, au terme de cette enquête, un avis équilibré issu de mon intime conviction.

En conséquence,

J'émets un AVIS FAVORABLE

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saché

Tours le 3 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Noël FIGUE