

DEPARTEMENT DE L'INDRE

ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme De CEAULMONT LES GRANGES (36)

Arrêté de Monsieur MILLAN président de la
communauté de communes Eguzon, Argenton Vallée de
la Creuse n° 170830-ARR-01 en date du 31 août 2017
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.

Ordonnance n° E17-015/36
PLU
du Président du Tribunal Administratif de
LIMOGES en date du 20 juillet 2017

**AVIS et CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Du 25 septembre 2017
Au 25 octobre 2017**

SOMMAIRE

1-	GENERALITES	1
1.1	Préambule :	1
1.2	Objet de l'enquête :	4
1.3	Cadre juridique :	5
1.4	Nature et caractéristiques du projet (rapport de présentation):	5
1.4.1.	Identification des enjeux :	6
1.4.2.	Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).	7
1.4.3	Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).	7
1.4.4	Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement.	7
1.5	Identification du demandeur :	8
1.6	Composition du dossier :	8
2.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	9
2.1	Désignation du commissaire-enquêteur :	9
2.2	Modalités de l'enquête :	9
2.3	Préparation et organisation de l'enquête :	10
2.3.2	Période :	10
2.3.3	Permanences :	11
2.3.4	Registres :	11
2.3.5	Contacts :	11
2.3.6	Visite des lieux :	Erreur ! Signet non défini.
2.4	Concertation préalable :	11
2.5	Information effective du public :	12
2.5.1	Publicité :	12
2.5.2	Affichage : (article R 123-11 du code de l'environnement)	12
2.6	Incidents survenus au cours de l'enquête :	12
2.7	Climat de l'enquête :	13
2.8	Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registres :	13
2.8.1	Clôture de l'enquête :	13
2.8.2	Modalités de transfert du dossier et des registres :	13
2.9	Notification du procès-verbal des observations :	13
2.10	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :	14
2.11	Déroulement des Permanences :	14
3 -	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC:	
4-	MOTIVATIONS de mon AVIS (PERSONNEL et OBJECTIF)	33
5-	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	34

1- GENERALITES

1.1 *Préambule :*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régleme nte notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du président de la communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de la Creuse.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels,...

Institués par les lois Grenelle les nouveaux enjeux sont :

- ☛ Fixer des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.
- ☛ Conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations à dominante d'habitat ou bureaux à la création ou au renforcement des infrastructures de transport.
- ☛ Prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieurs à la réglementation.

- ☉ S'articuler avec les documents d'orientation ;
- ☉ Conserver ou restaurer les continuités écologiques.
- ☉ Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commune.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.
- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

1. Première phase

Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.

La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le

début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.

Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm. Elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours.

Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.

Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :

- Les avis des personnes publiques associées ou consultées.
- Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.
- L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur **et** clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignants ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet

Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre

d'enquête et ses pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

3. Les suites de l'enquête publique

La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU

1.2 Objet de l'enquête :

La commune de CEAULMONT LES GRANGES se situe au Sud de la ville d'ARGENTON SUR CREUSE. Elle dépend de l'arrondissement de LA CHATRE et du canton d'EGUZON et enfin de la communauté de communes Eguzon – Argenton Vallée de la Creuse.

D'une superficie de 17,38 km², elle abrite une population de 719 habitants (INSEE 2013) soit une densité de 41 habitants au km².

Depuis 2003, Ceaulmont les Granges dispose d'une carte communale approuvée. Cette carte a été modifiée à trois reprises en 2005, 2007 et 2011. Cette carte communale n'inclut pas de vision programmatique de nature à envisager le devenir et les mutations nécessaires à la vitalité du territoire communal.

Ainsi le conseil municipal de Ceaulmont a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU par délibération du 12 décembre 2012 en remplacement de la carte communale.

Une réunion du conseil municipal s'est déroulée le 19 mai 2017 au sujet de l'OAP et du PADD.

Le 6 mai 2014, une réunion s'est déroulée en compagnie de PPA.

La volonté des élus est de favoriser une maîtrise réaliste du foncier, tout en consolidant les leviers de protection et de mise en valeur des atouts de la commune, notamment d'un point de vue paysager, patrimonial et économique.

1.3 Cadre juridique :

Code de l'urbanisme et notamment l'article L 121-1 et suivants, L 123-9, R 121-14 et suivants ;

Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R-123-2-1 ;

- La loi n° 83.630 DU 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.
- Le code de l'environnement en vigueur et notamment ses articles L 123-1 à L 123-16 et R 123-7 à R 123-23,
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques,
Délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2017 prescrivant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
- Décision du Président du tribunal administratif de Limoges en date du 20 juillet 2017 désignant un commissaire enquêteur ;
- Arrêté du Président de la communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse en date du 31 août 2017 l'enquête publique ;

1.4 Nature et caractéristiques du projet (rapport de présentation):

L'état initial de l'environnement présente les aspects suivants :

- ✓ Une faune et flore caractéristique du Boischaud-Sud.
- ✓ Des continuités écologiques à restaurer. ZNIEFF de type 1 « parois et éboulis de la Boucle du Pin » et ZNIEFF de type 2 « Haute vallée de la Creuse et ses affluents ».
- ✓ Des zones humides aux fonctions multiples à inventorier.
- ✓ Des lisières refuges à protéger.
- ✓ Des éléments structurants du réseau hydraulique « la Creuse et le Ris ».
- ✓ Une eau de qualité dont la gestion pourrait être optimisée. Il s'agit du renforcement de la protection des espaces aquatiques.
- ✓ Un PPRI (plan de prévention du risque 'inondation) approuvé où le lieu-dit du Chenet serait impacté en cas d'inondation.
- ✓ Un PPRS plan de prévention du risque sismique approuvé où la totalité de la commune est classée en zone moyennement exposée.
- ✓ La vallée de la creuse à forte valeur ajoutée.
- ✓ Des terres cultivées d'une forte valeur agronomique.
- ✓ Deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques (l'église de St Saturnin et le château de la prune au pot).

- ✓ Optimiser les performances énergétiques des bâtiments publics.
- ✓ Valoriser les énergies renouvelables.
- ✓ Présence de cinq ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement).
- ✓ Des infrastructures de transports à l'origine de nuisance sonores comme la ligne SNCF reliant Paris à Toulouse et le passage de RD 913.

Le diagnostic territorial s'établit comme suit :

Une commune bien desservie par le réseau routier qui sert d'armature qui est lourdement impactée par la fréquentation automobile.

L'automobile est un équipement indispensable.

Une croissance de la population.

Un rajeunissement de la population.

Une population très active peu touchée par le chômage, plus qualifiée.

Un nombre limité d'emplois offerts sur le territoire communal.

Un phénomène de résidentialiation au nord de la commune.

Des équipements sportifs et scolaires répondant aux réalités démographiques.

1.4.1. Identification des enjeux :

Suite au diagnostic territorial et environnemental de la commune, il a été dégagé 5 enjeux :

Enjeu n° 1 : déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles (protéger les espèces naturelles et remarquables, favoriser une gestion durable de la ressource en eau, étudier les zones humides, consolider les trames paysagères existantes, encourager les énergies renouvelables).

Enjeu n° 2 : préserver l'ambiance caractéristique des villages et hameaux. (Réhabilitation et renouvellement du bâti ancien, développer les modes de circulation doux).

Enjeu n° 3 : fédérer les initiatives permettant de maîtriser la dynamique démographique. Conforter les activités économiques et commerciales existantes, inviter et accueillir de nouvelles activités.

Enjeu n° 4 : renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune : consolider l'ambition touristique ;

Enjeu n° 5 : préserver l'activité agricole tout en dotant les exploitations d'une capacité de mutation en accord avec les réalités de l'agriculture d'élevage. Préserver les emprises agricoles, protéger les espaces prairies, encourager une agriculture de proximité avec diversification raisonnable de la production. Favoriser le changement de destination des constructions délaissées.

1.4.2. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Objectif n° 1 : préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la Vallée de la Creuse et ses affluents.

- Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant la trame verte et bleue.
- Conforter l'activité agricole.
- Préserver les marqueurs historiques.
- Favoriser les initiatives s'inscrivant dans le cadre d'un développement durable.







Objectif n° 2 : conduire un développement raisonnable de la commune tout en améliorant son cadre de vie.

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants en encourageant la densification graduée des tissus urbanisés préexistants.
- Renforcer le caractère durable et innovant du territoire.

La synthèse des objectifs quantitatifs du PADD est d'augmenter la population de 150 habitants d'ici 2032 soit favoriser la réalisation de 95 nouveaux logements (25 logements par renouvellement urbain, 70 logements par densification du parcellaire pré-bâti).

1.4.3 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Considérant l'importante dispersion et le caractère hétérogène des tissus urbanisés de la commune, 6 secteurs ont été définis.

-  Secteur n° 1 / Les granges.
-  Secteur n° 2 / La Prune.
-  Secteur n° 3 / Ceaulmont.
-  Secteur n° 4 / Le Chenet.
-  Secteur n° 5 / La Petite Barre.
-  Secteur n° 6 / Le Petit Multon.

1.4.4 Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement.

Constituant la traduction réglementaire du PADD et des OAP, le plan de zonage du PLU identifie quatre zones urbaines (UA, UB, UC, UE), deux zones à urbaniser fermées constituant des réserves foncières (²AUa et ²AUb), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N). Chaque zone identifiée par le plan est associée à un règlement spécifique. La prise en

compte de la préservation et la mise en valeur de l'environnement est évoquée dans ce dossier ainsi que l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Concernant les logements, l'objectif chiffré doit se traduire par l'ouverture de 95 nouveaux logements d'ici 2032 (25 logements par renouvellement urbain ; et 70 logements par densification du parcellaire pré-bâti). La commune souhaite lutter efficacement contre l'étalement urbain en consommant le moins possible d'espace contrairement à la carte communale.

Une extension ultérieure du domaine constructible 2AU correspondant à des zones « à urbaniser fermées » et destinées à répondre aux besoins d'urbanisation future. En cas de besoin établi une modification du PLU sera nécessaire.

L'évaluation du PLU sera à la fréquence de 3 ou 6 ans. Il est à noter la présence de risques naturels susceptibles d'impacter le territoire communal (risque de mouvement de terrain sur les sols argileux ; risque sismique faible ; risque d'inondation avec un PPRI approuvé. Le plan fait état de zones impactées à aléa fort et très fort comme au lieu-dit le Chenet. Enfin la commune de CEAULMONT est concernée par le risque de rupture du barrage d'Eguzon.

1.5 Identification du demandeur :

Monsieur Vincent MILLAN président de la communauté de communes d'Eguzon Argenton
Vallée de la Creuse
BP 119
36200 ARGENTON SUR CREUSE
Téléphone 02 54 01 90 00
Mail : info@cc-valléedelacreuse.fr

1.6 Composition du dossier :

Réalisé par le bureau d'études DELTYS Aménagement.
9 rue des Fontaines du Temple
75003 PARIS
Tél : 09 81 19 77 48
deltysamenagement@gmail.com

Le dossier technique comprend :






- Un rapport de présentation de 95 pages.
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de pages.
- Un document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de 33 pages.

Il est accompagné de :

des Règlements :

- ✓ de la zone urbaine mixte du tissu ancien (UA)
- ✓ de la zone urbaine mixte du tissu récent (UB)
- ✓ de la zone urbaine d'équipements intérêt collectif (UC).
- ✓ de la zone urbaine accueillant d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (UE)
- ✓ le règlement des zones à urbaniser (2 AU).
- ✓ du règlement de la zone agricole (A).
- ✓ du règlement de la zone naturelle et forestière (N).

Au sommaire de chaque règlement nous trouvons :

-  Un rappel aux constructeurs.
-  Le règlement de la zone
-  La destination des constructions, cols
-  Les caractéristiques
-  Les équipements et réseaux.

- des Annexes
- de l'évaluation environnementale

Des Avis :

- Par les personnes publiques associées de la DDT qui émet un **avis favorable**
- L'autorité environnementale qui dresse une liste de remarques qui doivent être prises en compte.
- La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)
- La chambre d'agriculture qui émet un **avis défavorable** qui semblerait dû à une divergence de lecture ou d'interprétation.
- L'institut national de l'origine et de la qualité.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur :

Par décision n° E 17-015/36 PLU en date du 20 juillet 2017, Monsieur le président du tribunal administratif de Limoges me désigne en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête :

2.3 Préparation et organisation de l'enquête :

Le 31 août 2017, en compagnie de Mme GUILBAUD Isabelle responsable du service urbanismes de la communauté de communes nous prévoyons les dates de permanence.

Le 1^{er} septembre 2017, je me présente à la mairie de CEAULMONT LES GRANGES afin de pouvoir disposer du dossier (composé uniquement du rapport de présentation, PADD, OAP) que me confie le Maire.

Après une première lecture de ce document, je demande à Mme GUILBAUD un document plus précis susceptible de renseigner le public. En effet, avec les documents dont je dispose il me sera impossible de renseigner correctement le public.

Le 12 septembre 2017 j'ai un contact téléphonique avec Mr DEVEAU du bureau d'études qui me confirme qu'un dossier lisible me sera remis lors d'un contact le 18 septembre 2017 à CEAULMONT LES GRANGES.

Le 18 septembre 2017 il m'est remis un plan de zonage. Je recevrai donc le reste le jour de l'enquête !!!! Ainsi qu'un dossier complet pour l'information du public.

En vertu des nouveaux textes de lois sur dématérialisation de l'enquête, article L 123-1-A du code de l'environnement, le décret 2017-626 du 25 avril 2017 et enfin l'ordonnance 2016-1060, le public pourra adresser ses observations écrites, par voie postale, ou par voie électronique à l'adresse mail de la mairie : mairie.ceaulmont@wanadoo.fr

Tout le dossier et les observations du public figureront sur le site www.ceaulmont.fr.

2.3.2 Période :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 septembre 2017 au mercredi 25 octobre 2017 inclus, soit pendant 31 jours entiers consécutifs.
(Article R 123-6 du code de l'environnement)

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu consulter le dossier et formuler éventuellement des observations soit :

- ✓ sur le registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet la mairie de CEAULMONT LES GRANGES (36) :
 - Du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30.
 - Et le samedi de 9h00 à 12h00.
- ✓ par note, lettre, mail remis directement à la mairie de CEAULMONT LES GRANGES, et annexée au registre afin d'éviter des écritures longues et des ratures sur celui-ci.
- ✓ par correspondance adressée, à l'attention du commissaire-enquêteur, en mairie de CEAULMONT LES GRANGES, siège de l'enquête.

2.3.3 Permanences :

Je me suis mis à la disposition du public pour le renseigner utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant les cinq (5) permanences suivantes à la mairie de CEAULMONT LES GRANGES (36) :

- Le lundi 25 septembre 2017 de 9 à 12h.
- Le lundi 25 septembre 2017 de 14 à 17h.
- Le samedi 14 octobre 2017 de 9h00 à 12h00.
- Le mercredi 25 octobre 2017 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 25 octobre 2017 de 14 à 17h

(Article R 123-10 du code de l'environnement)

2.3.4 Registres :

J'ai coté et paraphé les pages du registre d'enquête le lundi 25 septembre 2017. Conformément à l'article 6 de l'arrêté de la CDC du 31 août 2017, j'ai clos et signé le registre après la dernière permanence en mairie de CEAULMONT LES GRANGES (36).

2.3.5 Contacts :

Avec le responsable du projet:

Le lundi 18 septembre 2017 à 14h00 à la mairie de CEAULMONT LES GRANGES, j'ai eu un entretien avec Monsieur DEVEAU de la société DELTYS Aménagement. En compagnie du Maire de la commune, Monsieur Pierre PETTITGUILLAUME ; de l'adjointe Mme DELAVEAU et enfin Mme GUILBAUD Isabelle de la CDC nous nous sommes entretenus sur les éléments du dossier, nous avons évoqué les tenants et les aboutissants du projet, objet de l'enquête. N'ayant pas obtenu la totalité du dossier (règlement, plan, etc.), il m'a été difficile de suivre les explications.

2.4 Concertation préalable :

- organisation d'une réunion publique n° 1 le 10 juin 2014 ;
- mise à disposition en mairie d'un cahier de doléances du PLU ;
- organisation d'une réunion publique n° 2 le 22 avril 2015 et exposition en mairie de panneaux graphiques synthétisant le projet PLU avant l'arrêt du

- dossier;
- La diffusion aux riverains d'une note d'information pédagogique n°2 présentant l'arrêt du projet de PLU en décembre 2013.

2.5 Information effective du public :

2.5.1 Publicité :

Conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement, les avis de publicité de l'enquête ont été publiés, plus de quinze (15) jours avant le début de l'enquête, par les soins de Mme GUILBAUD responsable du service de l'urbanisme de la CDC dans les annonces légales de 2 journaux diffusés :

- Le 7 septembre 2017 dans « La Nouvelle République Indre »,
- Le 7 septembre 2017 dans « l'écho du Berry édition Boischaud Sud »,

Ces publications ont été répétées, dans les huit (8) premiers jours de l'enquête et dans ces mêmes journaux:

- Le 28 septembre 2017 dans « La Nouvelle République édition Indre »,
- Le 28 septembre 2017 dans « l'écho du Berry édition Boischaud Sud »

Dans ces conditions, la publicité m'apparaît conforme à la réglementation.

2.5.2 Affichage : (article R 123-11 du code de l'environnement)

L'affichage de l'avis de l'enquête publique a été mis en place au format A4.

Le 18 septembre 2017 je me suis rendu dans la commune afin de vérifier l'affichage de l'avis au public. Les affiches sont installées les différents villages ou lieu-dit sur les panneaux municipaux.

Un contrôle de l'affichage sur le site a été effectué le 10 septembre 2014 :
De format A2 (dimension 42 X 59.4 cm) il comporte le titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractères gras majuscules de 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

2.6 Incidents survenus au cours de l'enquête :

Aucun incident n'a été déploré durant l'enquête. Les échanges ont été courtois entre les personnes ayant un avis opposé au projet.

2.7 Climat de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions. L'accueil dans la mairie, où se sont tenues les permanences, a été cordial et coopératif et les locaux mis à notre disposition ont répondu aux besoins en temps et en heures, y compris lors des permanences du samedi.

Les permanences se sont effectuées dans le calme et dans un excellent rapport d'échanges avec toutes les personnes rencontrées.

2.8 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registres :

2.8.1 Clôture de l'enquête :

Conformément à l'article 6 de l'arrêté du 31 août 2017, après l'heure de fermeture de la mairie et à la fin de la dernière permanence, j'ai clos et signé le registre.

2.8.2 Modalités de transfert du dossier et des registres :

Afin d'éviter les envois, sources de retard et de perte de documents, le registre d'enquête, mon rapport avec mes conclusions et avis ont été remis directement, à monsieur le Président de la communauté de communes.

2.9 Notifications du procès-verbal des observations :

Conformément à l'arrêté de la CDC, j'ai convoqué, sur place, la personne responsable du projet : Monsieur MILLAN représenté par Mme GUILBAUD isabelle chargé du projet, et ce dans les huit (8) jours suivant l'expiration du délai d'enquête, à savoir le mercredi 25 octobre 2017.

Pièce n° 3

Ceci afin de lui faire part des observations recueillies en cours d'enquête. Un procès-verbal de remise et de synthèse (5 pages) lui a été remis le mercredi 25 octobre 2017.

Pièces n° 4 et 5

Je lui ai également signifié que, conformément aux textes en vigueur, le responsable du projet disposait d'un délai de quinze (15) jours pour m'adresser son mémoire de réponse

afin d'apporter le maximum de précision aux interrogations et remarques soulevées par les observations présentées.

2.10 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

J'ai reçu le mémoire en réponse du responsable du projet le 12 novembre 2014 par courriel et puis par courrier , soit dans le délai imparti. Ce document, très complet (25 pages), apporte des éléments de réponse substantiels au regard des remarques et interrogations formulées dans les observations.

Pièce n° 6

2.11 Déroutement des Permanences :

▪ Le lundi 25 septembre 2017 de 9 à 12h.

Dès le début nous recevons 4 personnes.

- **Observation n° 1** de Mr AUFFREY Mickaël demeurant la petite Barre à CEAULMONT.
- **Observation n° 2** de François ARENALES demeurant MOSNAY (36).
- **Observation n° 3** de Mr AUFFRET Joël demeurant CEAULMONT.
- **Observation n° 4** de Mr VIGET Philippe demeurant CEAULMONT.

▪ Le lundi 25 septembre 2017 de 14 à 17h.

- **Observation n° 5** de RENAUD Frédéric directeur technique de l'entreprise GUIGNARD.
- **Observation n° 6** de Mme CHION Agnès de CEAULMONT

▪ Le samedi 14 octobre 2017 de 9h00 à 12h00.

A mon arrivée les observations suivantes figurent sur le registre :

- **Observation n° 7** de Mme Solange GABILLAUD demeurant CEAULMONT
- **Observation n° 8** de Mme GILLET Brigitte demeurant le Grand Multon
- **Observation n° 9** de Mme FOUCRAS de BURET.
- **Observation n° 10** de Mme CARDINET Agnès demeurant la Petite Barre à CEAULMONT.
- **Observation n° 11** de Mr DALLOT Olivier demeurant la petite Barre à CEAULMONT.
- **Observation n° 12** de Mme DOUZERE Delphine et Christophe SANDOZ demeurant le Petit Multon à CEAULMONT.
- **Observation n° 13** de Mr DELAVEAU François demeurant la Petite Barre à CEAULMONT.
- **Observation n° 14** de Mr et Mme DELAVEAU Thierry demeurant la Petite Barre à CEAULMONT.
- **Observation n° 15** de FOULATIER demeurant le Petit Multon à CEAULMONT.

▪ Le mercredi 25 octobre 2017 de 9h00 à 12h00

- **Observation n° 16** Mmes NANDILLON Véronique, GABILLAUD Claude, COURSAULT Marie-Josée, TIXIER Marie-Noëlle et Dominique ont consulté le dossier.
- **Observation n° 17**, courrier de Mme PRINGAULT.
- **Observation n° 18** Mr MARANDON Christian et Mme GABILLAUD Ghislaine ont consulté le dossier.
- **Observation n° 19** de Mr RENAUD (ETS GUIGNARD) qui nous remet un courrier.
- **Observation n° 20** de Mr GABILLAUD Pierre.
- **Observation n° 21** de Mme Angèle FOUCRAS demeurant BURET.
- **Observation n° 22** de Mme COURSAULT Marie-José avec remise de courrier.
- **Observation n° 23** de Mme VALENTIN Françoise demeurant Buret.

▪ Le mercredi 25 octobre 2017 de 14 à 17h

- **Observation n° 24** de Mr et Mme BAYON David demeurant la Petite Barre.
- **Observation n° 25** de Mr AUBAILLY Patrick et de Mme ALAPETITE Valérie demeurant la Petite Barre.
- **Observation n° 26** de Mr MARANDON Christian demeurant Argenton sur Creuse.
- **Observation n° 27** de Mr TIXIER Dominique demeurant Baraize.
- **Observation n° 28** de Mr PRADEAU Sébastien demeurant Ceaulmont.
- **Observation n° 29** de Mme BROCHET Bernadette qui a consulté le dossier.
- **Observation n° 30** de Mr GABILLAUD JC demeurant la Grande Barre.

3- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC:

ANALYSE du DOSSIER, des OBSERVATIONS du PUBLIC et des RÉPONSES en MÉMOIRE -

Observation n° 1 de Mr AUFFREY Mickaël.

« Propriétaire de la parcelle 980 achetée sous l'ancienne carte communale. Après avoir fait 2 **permis de construire** qui ont été refusés. Malgré la demande de 500 m² de défrichement, aujourd'hui je demande d'avoir une partie équitable de constructible. Je précise que lorsque j'ai acheté la parcelle 980 était déclarée constructible sur une superficie de 4000 m². Au jour d'aujourd'hui, la parcelle est devenue zone naturelle et forestière donc inconstructible (friche).

Je souhaiterais donc avoir la possibilité d'obtenir que la zone la plus proche de l'habitation soit constructible pour une superficie d'environ 1500 à 2000 m². »

Réponse du porteur de projet :

La partie de la parcelle n°980 située la plus proche des constructions préexistantes pourrait être ouverte au domaine constructible (zone UB). L'emprise de cette modification sera

obligatoirement effectuée en rapport avec la destination et la localisation du projet (cf. Plans masse des PC déposés en mairie)

Avis du commissaire enquêteur :

La demande de Mr AUFFREY peut être prise en considération. En effet, il a acheté ce terrain comme « constructible ». Le projet de PLU classe la parcelle 980 en zone naturelle. L'attribution d'une bande de terrain de 2000 m² en zone UB ne nuit pas à la finalité du projet.



Observation n° 2 de François ARENALES :

« Souhaitant **faire construire** prochainement sur les parcelles A 818 et 819 le petit Multon, et étant en cours d'achat des terrains dans ce but (compromis de vente signé le 15 septembre 2017) et ayant un CU en date du 11 mai 2015 faisant état de la constructibilité des parcelles ci-dessus, je souhaitais bien évidemment que celles-ci demeurent constructibles comme les terrains à bâtir sont rares, je prends malgré tout le risque de l'achat de ceux-ci »

Réponse du porteur de projet :

Lesdites parcelles n°818 et 819 situées au "Petit Multon" sont conservées en zone constructible (UA) dans le cadre du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse du porteur de projet.



Observation n° 3 de Mr AUFFREY Joël :

« De l'avenir de la parcelle 123 la Prune qui apparait en zone verte naturelle et en zone non constructible ».

Réponse du porteur de projet :

Considérant son appartenance au périmètre classé Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents", la parcelle n°123 a vocation à rester classée en zone naturelle et forestière du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet.



Observation n° 4 de Mr VIGET Philippe :

« Je souhaiterais que la parcelle n° 75 qui est représentée en orange soit placée en zone urbaine mixte étant donné qu'il s'agit d'un terrain potager lié à l'habitation et de plus clôturé et muré sans accès de l'extérieur.

D'ailleurs, pourquoi cette zone est-elle en jaune orangée qui n'est pas répertoriée dans la légende.

Pourquoi sur la parcelle n° 160 le garage n'est pas représenté ?

J'aimerais disposer d'une zone mixte urbaine de 5 mètres sur les parcelles n° 72 et 73 pour réaliser l'extension de mon garage. »

Réponse du porteur de projet :

- Le fond de la parcelle n°75 est classé en zone agricole (A) du projet de PLU (zone indiquée en jaune sur le zonage). C'est le chevauchement entre ce classement en zone agricole et l'emprise de la servitude de protection des sites et monuments naturels "Ensemble formé par la Boucle de la Creuse et ses abords, sur les communes de Ceaulmont et Badecon-le-Pin" (indiqué par le liseré rouge sur le plan) qui entraîne la couleur "jaune orangée" à laquelle vous faites allusion. Toutes les dispositions seront prises ultérieurement à l'enquête publique pour améliorer la lisibilité des plans de zonage du projet de PLU (règlement graphique) en vue de son approbation.

- Le classement en zone agricole (A) du fond de la parcelle n°75 permet de poursuivre l'usage et l'utilisation du sol en qualité de potager.

- S'agissant de la représentation sur les plans, l'ensemble des constructions de la propriété figurent bien sur les plans (habitation parcelle n°75 et garage parcelle n°160).

- Considérant la faible emprise au sol (5 mètres) de la modification de zonage demandée pour réaliser l'extension du garage sur les parcelles n°72 et 73, ainsi que la continuité entre lesdites parcelles et la parcelle n°160 accueillant le garage, un élargissement du domaine constructible (zone UB) pourrait être consenti pour cette opération. L'emprise de cette modification devra être effectuée en accord avec les prescriptions se superposant au zonage (éléments de la trame verte).

Avis du commissaire enquêteur :

Sur le secteur de Ceaulmont, la parcelle n° 75 pourrait effectivement rester en zone A compte tenu des aménagements possibles sur les parcelles n° 72 et 73. Une bande de terrain de 5 mètres pourrait être attribuée afin de permettre la construction d'un garage.



Observation n° 5 de l'entreprise GUIGNARD qui nous remet un courrier expliquant que demande de déclaration préalable a été fait afin de réaliser la mise en place de panneaux solaires au lieu-dit le Multon (anciennement l'éco village).

Est également évoqué le souhait de déposer un dossier de carrière sur d'autres parcelles agricoles.

Réponse du porteur de projet :

Un projet de ferme photovoltaïque serait en accord avec le zonage du projet de PLU (zone naturelle) et possiblement compatible avec le classement Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents" du lieu-dit le Petit Multon.

- La compatibilité et la pertinence du projet d'installation d'une activité de carrière sur les parcelles limitrophes, situées hors Natura 2000, seront étudiées avec les services de l'Etat ultérieurement à l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

La zone initialement prévue pour la construction d'un Eco village deviendrait une ferme photovoltaïque qui serait est composée des parcelles suivantes :

748 ; 752 ; 763 ; 764 ; 762 ; 753 ; 754 ; 755 ; 756 ; 761 ; 760 ; 759 ; 758 ; 757 ; 758 ; 965.

Ces terrains proviennent d'une ancienne carrière qui n'est pas considérée comme terrain agricole. La demande des établissements Guignard peut être envisagée pour la réhabilitation en ferme photovoltaïque (après étude et enquête publique).

La zone souhaitée par les établissements GUIGNARD pour y implanter une carrière puis une ferme photovoltaïque se compose des parcelles suivantes :

794 ; 795 ; 796 ; 1774 ; 1775 ; 927 ; 929 ; 930 ; 924 ; 931 ; 932 ; 933 ; 934 ; 935 ; 936 ; 938 ; 937.

D'une superficie de 6 hect 17 a 80 ca classée en zone A, la demande fera l'objet d'une enquête ultérieure et suscite déjà beaucoup d'inquiétudes de la part des riverains.

En ce qui concerne ce projet, il m'est difficile de me prononcer sur le classement des terres, n'ayant pas les avis des services de l'état qui n'ont pas été sollicités (Nuisance sonore, visuel, écologiques, économique, etc.).



Observation n° 6 de Mme CHION :

« Je souhaite savoir précisément si les parcelles AC 97 et AC 85 à Ceaulmont ne changent pas de destination.

Le bâtiment sur le plan dont je suis propriétaire sur AC 97 est une grange, pourquoi est considérée comme un bien architectural ?

La parcelle AC 90 est en zone verte donc considérée comme trame verte, cela me pose un problème important sachant que les bâtiments sont prévus pour habitations. Nous avons financé un changement de destination.

La parcelle AC 102 A ne peut devenir un espace public, nous en avons l'utilité.

Parcelle 1157 pourquoi la zone de site « inscrit ou classé » empiète t'il sur cette parcelle ainsi que sur l'AC 81 ? La zone pourrait s'étendre de l'église au cimetière ainsi qu'à la croix, sans investir mes terrains.

Réponse du porteur de projet :

- Lesdites parcelles n°85 et 97 situées à Ceaulmont sont classées en zone constructible (UA) dans le cadre du projet de PLU.
- C'est la qualité des aspects extérieurs de la grange qui conduit à identifier cette construction au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces caractéristiques architecturales feront l'objet d'une ultime vérification de terrain ultérieurement à l'enquête publique.
- La parcelle n°90 est classée en zone constructible (UB) dans le cadre du projet de PLU. Sa mobilisation au titre d'un projet d'habitation est tout à fait possible, dans le respect du maintien de la haie identifiée au titre de la prescription relative aux éléments de la trame verte du projet de PLU. - Conformément aux dispositions de l'art. L.151-41 du code de l'urbanisme, la maîtrise d'ouvrage porteur du PLU (commune de Ceaulmont puis communauté de communes Eguzon-Argenton-Vallée de la Creuse) a décidé de mobiliser un emplacement réservé sur la globalité de la parcelle n°102, afin d'y réaliser un espace public. Considérant votre observation, l'emprise et les caractéristiques de ce projet pourraient être réétudiées ultérieurement à l'enquête publique.
- La commune est concernée par la servitude de protection des sites et monuments naturels : "Ensemble formé par la Boucle de la Creuse et ses abords, sur les communes de Ceaulmont et Badecon-le-Pin". Ce site est classé par décret du 16 août 1977. Les parcelles n°81 et 1157 sont intégrées à ce périmètre.

Avis du commissaire enquêteur :

La demande de Mme CHION a été prise en compte notamment sur l'avenir des parcelles AC 97 ; AC 85 ; AC 90.

La grange est considérée comme bien architectural mais peut faire l'objet d'une révision à l'issue de l'enquête publique.

Mme PION, propriétaire de la parcelle AC 102 A (qui est prévue pour être un espace public dans le futur PLU) souhaite conserver son bien car elle en a l'utilité. Une concertation s'impose entre les élus et la propriétaire afin de trouver un compromis.



Observation n° 7 de Mme GABILLAUD Solange :

« Je demande que les parcelles A 604 et A 605 au lieu-dit la Motte soient constructibles comme elles l'étaient dans la dernière révision de la carte communale.

En ce qui concerne les parcelles A 264 et 277 au lieu-dit les Grandes Plantes , je n'admets pas que ces parcelles soient classées en zone agricole alors qu'elles étaient en zone constructible dans la carte communal : il a été demandé au propriétaire de la parcelle A 272 de laisser une bande de terrain d'une largeur de 6 m pour permettre d'effectuer une voirie pour desservir les terrains situés derrière et j'ai toujours entendu parler qu'il ne fallait pas laisser des dents creuses sur la parcelle A 267. Ce secteur serait aménagé de façon à combler le vide et ne dénaturerait en aucun cas le village de Villarnoux. »

Réponse du porteur de projet :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Tenant compte de ces nouvelles dispositions et du caractère agricole des parcelles n°604 et 605 au lieu-dit la Motte, ainsi que de la discontinuité de la parcelle n°264 au lieu-dit Les Grandes Plantes vis-à-vis des espaces bâtis, lesdites parcelles ne peuvent être conservées dans le domaine constructible du projet de PLU.

La demande relative à la parcelle n°277 au lieu-dit Les Grandes Plantes sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de l'occupation du sol majoritairement agricole de l'îlot et de l'absence de voie desserte.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus. En effet, Mme GABILLAUD n'a pas un projet précis en cours.

**Observation n° 8 de Mme GILLET Brigitte :**

« je suis propriétaire d'une maison d'habitation située au lieu-dit le Grand Multon , parcelle A 228 à laquelle s'ajoute les parcelles A 224 - A 229 - A 230 - A 231 – A 232 – A 233.

Les parcelles A 224 et A 229 jouxtent ma maison. Ces parcelles étaient placées en zone U donc constructibles dans la carte communale, je constate avec regret que dans le cadre du PLU, elles sont maintenant placées en zone nature et forestière. De plus, ces parcelles longent la propriété de ma voisine, parcelle A 237 qui, elle, est en zone UB, ce ne me paraît pas très équitable. Ces petites parcelles composent l'étendue de ma propriété. Je demande donc la réhabilitation de ces parcelles en zone U pour que le **projet de construction** d'un abri de jardin ou d'une future dépendance puissent se concrétiser.

Ma mère, décédée récemment, possédait un terrain situé au lieu-dit le Grand Multon, parcelle A 169 qui me revient de droit. Ce terrain était constructible, placé en zone U dans la

carte communale, il passé en zone naturelle et forestière dans le PLU. Je souhaite que cette parcelle redevienne constructible, qu'elle soit remise en zone Urbaine. »

Réponse du porteur de projet :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative aux parcelles n°224, 229, 230, 231, 232 et 233 sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de leur faible emprise au sol et de leur situation en continuité du domaine constructible.

Tenant compte des nouvelles dispositions législatives pré-mentionnées, ainsi que du caractère agricole de l'îlot et de la discontinuité de la parcelle n°169 au lieu-dit Le Grand Multon vis-à-vis des espaces bâtis, la parcelle n°169 ne peut être conservée dans le domaine constructible du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis du commissaire enquêteur est de prendre en partie la demande de Mme GILLET qui a un projet de construction. Une concertation est donc nécessaire afin de trouver un compromis.

En ce qui concerne la parcelle A 169, je prends note de la réponse du porteur de projet.



Observation n° 9 de Mme FOUCRAS Angèle :

« Donc je suis propriétaire d'une maison sur 1200 m² n° 784 et 785. Ma fille a acheté la parcelle contiguë 785 au domaine à Châteauroux en terrain CONSTRUCTIBLE afin de faire **construire** près de chez nous. Je constate, à ce jour, qu'il est prévu que cette zone passe en zone agricole ?

Tout y est prêt sur ce terrain : VERGER. POTAGER plus qu'à y construire.

Buret comprend une vingtaine d'habitants c'est un village charmant pourquoi zone agricole ? Je souhaite vivement qu'au lieu de passer en zone A que cette zone reste en zone UA et UB ».

Observation n° 21 de Mme FOUCRAS Angèle :

J'ai fait une observation n° 9 où je demandais que la parcelle 783 soit à nouveau constructible. En admettant que je n'obtienne pas satisfaction, je me contenterai **qu'une** « **partie** » de la parcelle 783 reste constructible (voir plan joint).

Réponse du porteur de projet :

Le nombre important et la variété des espaces bâtis du territoire communal (bourg, villages, lieux dits et hameaux) rendent obligatoire la hiérarchisation du domaine constructible, au regard des exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, le

caractère agricole de l'occupation du sol justifie le classement en zone agricole (A) du hameau de Buret dans le cadre du projet de PLU. Pour rappel, le règlement de la zone A du projet de PLU autorise, sous conditions, l'extension des constructions préexistantes et la création d'annexes.

Complément de réponse :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative à la parcelle n°783 au lieu-dit "Buret" sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de la proximité des constructions préexistantes et de l'occupation du sol majoritairement agricole du secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Mme FOUCRAS a acheté dans le but de construire une parcelle au domaine. L'espace demandé (voir plan) est compatible avec l'intérêt général du PLU et ne devrait pas nuire aux exigences de l'état.



Observation n° 10 de Mme CARDINET Agnès et de Mr JAMMOT Stéphane :

Demeurant au 29 la petite Barre CEAULMONT parcelles 181/ 182 et 183, souhaiterions que la parcelle 179 dont nous sommes propriétaires devienne constructible, afin de pouvoir développer notre **projet touristique**. Ce projet prévoit la construction de chalets et des activités proposées en partenariat avec les artisans et commerçants du secteur. Ce projet vise à dynamiser notre région tout en réalisant une activité plaisante.

Pour l'instant, nos parcelles 181/182 et 183 ne sont que très partiellement constructibles.

A la limite, nous demandons à ce que les parcelles 179, 180, 181,182 soient constructibles (voir plan joint) ».

Réponse du porteur de projet :

Considérant la nature du projet mentionné, ainsi que la contiguïté des parcelles constructibles (n°182 et 183) accueillant votre résidence principale et la localisation des parcelles n°179 et 180 en alignement de voie, un élargissement du domaine constructible (zone UB) pourrait être consenti en accord avec le plan joint à l'observation n°10. A ce titre, une ultime vérification de terrain sera menée ultérieurement à l'enquête publique

Avis du commissaire enquêteur :

En se référant au plan joint, il paraît souhaitable d'accéder à cette demande de projet touristique, d'autant que l'éco-village ne se réalise pas. Cette initiative paraît être de bon augure pour le développement de la commune conformément aux souhaits du PLU.

**Observation n° 11 de Mr DALLOT Olivier et CHARRIERE Sylvaine :**

Après avoir pris connaissance, du projet de ferme photovoltaïque, de l'établissement Guignard, et du projet d'exploitation de carrières sur le projet photovoltaïque n° 2, nous sommes inquiets sur les nuisances sonores et de poussières du fait de cette exploitation. Nous sommes vigilants également sur les problèmes écologiques que cela pourra engendrer, qui plus est à proximité d'une zone Nature 2000. »

Réponse du porteur de projet :

La compatibilité des projets mentionnés dans l'observation n°11 sera étudiée avec les services de l'Etat ultérieurement à l'enquête publique, au regard des règles d'occupation du sol du PLU, mais aussi dans le respect des prescriptions relatives aux risques et nuisances. La protection et la mise en valeur du site Natura 2000 est une exigence prioritaire et inaliénable du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir la réponse faite à l'observation n° 5.

**Observation n° 12 de Mme Delphine DOUZEIR et de Mr SANDOZ Christophe :**

« Nous exprimons notre inquiétude quant à l'exploitation des terrains derrière notre domicile. Cette inquiétude serait d'ordre de nuisances visuelles, sonore, écologique. De savoir qu'une carrière pourrait être exploitée au milieu de champs, entourée de maisons nous donne un sentiment de crainte quant à notre tranquillité, d'une part et quand l'impact écologique d'autre part ».

Réponse du porteur de projet :

La compatibilité des projets mentionnés dans l'observation n°12 sera étudiée avec les services de l'Etat ultérieurement à l'enquête publique, au regard des règles d'occupation du sol du PLU, mais aussi dans le respect des prescriptions relatives aux risques et nuisances. La protection et la mise en valeur du site Natura 2000 est une exigence prioritaire et inaliénable du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir la réponse faite à l'observation n° 5.

**Observation n° 13** de Mr DELAVEAU Jean François :

Ayant un **projet de construction** sur les parcelles 171. 170 d'une superficie de 6000 m², nous demandons la modification du PLU en constructible afin de pouvoir réaliser un projet. En réalité, je ne souhaite pas la totalité mais une superficie de 2 000 m² (voir plan joint, périmètre en rouge) ».

Réponse du porteur de projet :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative aux parcelles n°170 et 171 sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de l'occupation du sol agricole desdites parcelles et de leur situation en discontinuité du domaine constructible

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis du commissaire enquêteur est de prendre en partie la demande de Mr DELAVEAU Jean-François qui a un projet de construction. La demande ne porte pas sur la totalité de la parcelle (voir plan joint). Elle est compatible avec le projet de PLU.

**Observation n° 14** de Mr et Mme DELAVEAU Thierry :

Ayant un **projet de construction** d'une maison d'habitation sur nos parcelles C254. C253. C 252. C 251 environ 3000 m² qui se trouvent impasse d'un vignoble la petite Barre demande que nos parcelles deviennent constructibles ».

Réponse du porteur de projet :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative aux parcelles n°251, 252, 253 et 254 sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de l'occupation du sol boisée desdites parcelles et de leur situation en limite du domaine constructible.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis du commissaire enquêteur est de prendre en partie la demande de Mr DELAVEAU Thierry qui a un projet de construction. La demande qui sera à étudier pourrait ne pas porter sur la totalité de la parcelle et, pourrait devenir compatible avec le projet de PLU.



Observation n° 15 de Mr FOULATIER :

« Nous sommes très inquiets sur le projet de panneaux photovoltaïques qui se trouveras très près de chez nous. Surtout au niveau écologique et visuel. Nous sommes venus nous installer ici pour que notre fils soit dans un meilleurs cadre de vie ».

Réponse du porteur de projet :

La compatibilité des projets mentionnés dans l'observation n°15 sera étudiée avec les services de l'Etat ultérieurement à l'enquête publique, au regard des règles d'occupation du sol du PLU, mais aussi dans le respect des prescriptions relatives aux risques et nuisances. La protection et la mise en valeur du site Natura 2000 est une exigence prioritaire et inaliénable du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse du porteur de projet.

**Observation n° 17 de Mme PRINGAULT (courrier) :**

Par cette lettre je viens vous demander si cela est possible d'inclure comme surface constructible, le Patureau de la Lande dans le cadre du nouveau PLU.

Réponse du porteur de projet :

Le terrain faisant l'objet de l'observation n°17 correspond à la parcelle n°964 du lieu-dit "La Petite Barre". Ladite parcelle est intégralement incluse au périmètre classé Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents". Toutefois, la partie de la parcelle située le long de la voie (route de Ceaulmont) est identifiée en zone 2AU du projet de PLU (cf. règlement graphique) sur une profondeur d'environ 40 mètres. Pour rappel, la zone 2AU du projet de PLU correspond à une zone à urbaniser "fermée" destinée à répondre aux besoins d'urbanisation future. Les zones 2AU sont hiérarchisées et peuvent, en cas de besoin établi et dans le cadre d'une modification du PLU motivée par délibération, faire l'objet d'une ouverture au cours des neuf années suivant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme. Leur mobilisation est soumise à la condition de réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées à ce secteur (Petite Barre), et imposant une intégration paysagère et un accès groupé depuis la voirie existante. Le fond de la parcelle n°964 (emprise au sol la plus importante) est classée en zone naturelle (N) du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Un examen de cette demande parait souhaitable car elle intéresse deux familles qui désirent construire (PRADEAU et AUMAITRE).



Observation n° 19 de Mr RENAUD de l'entreprise GUINARD :

Qui nous remet une lettre.

Nous vous confirmons que nous avons étudié le projet d'aménagement, nous avons étudié le projet d'aménagement d'un éco hameau « CRUESA » sur les parcelles de notre ancienne carrière. A l'époque, nous avons contacté la mairie de Ceaulmont afin d'envisager la modification du règlement du PLU concernant cette zone.

De notre côté, nous avons acheté du parcellaire en périphérie afin de consolider ce projet Malheureusement, au stade final du projet, nous avons essuyé un refus catégorique de nos partenaires en raison de la politique économique rurale et de sa fiscalité.

C'est pour cela que nous avons décidé de réaliser un projet de ferme photovoltaïque fortement recommandé dans ce genre de contexte historique d'utilisation de ces parcelles.

Réponse du porteur de projet :

Bonne note est prise de l'historique de votre démarche, sans que cela ne présage de toute décision ultérieure à l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus.

Observation n° 20 de Mr GABILLAUD Pierre :

Propriétaire d'une maison sise parcelle 114, 115 et 251 a été classée « bâtiment ayant un intérêt patrimonial » hors il y a au moins 4 toitures différentes, la parcelle 114, la maison date de 1983 ? Aucun cachet, aucun intérêt. Je demande que soit retiré ce classement.

Je demande également, en tant qu'agriculteur le classement des parcelles AB 112, AB 113 en zone constructible en vue d'un éventuel agrandissement des stabulations.

Je demande également le classement en terrain constructible de la parcelle 836 à le Vergnat (**projet de construction** pour mon père).

Réponse du porteur de projet :

- L'identification de la construction implantée sur les parcelles n°114, 115 et 251 au lieu-dit "La Châtaigne" relève de la prescription relative aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination (art. R.151-35 du code de l'urbanisme) et non de l'inventaire des constructions ayant un intérêt architectural (art. L.151-19 du code de l'urbanisme).

- Les parcelles n°112 et 113 au lieu-dit "La Châtaigne" sont classées en zone agricole (A) du projet de PLU. Par conséquent votre projet éventuel d'extension des stabulations est compatible avec ce zonage.

Les exigences de l'état en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi la demande relative à la parcelle n° 836 au lieu-dit

les Vergnats sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de la proximité des constructions préexistantes et de l'occupation du sol majoritairement agricole du secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus.



Observation n° 22 de Mme COURSAULT Marie José qui nous remet un courrier.

« Propriétaires des parcelles 1644 et 1643 au Multon.

Je tiens à exprimer ma crainte par rapport au changement de destination de la parcelle 90 dont la partie basse deviendrait constructible. Mon habitation, elle, est située en partie haute de la parcelle 1644 (donc au calme, en retrait de la D 913). Elle se trouverait donc au voisinage immédiat d'une construction éventuelle.

Mon inquiétude est majorée car la fenêtre de la chambre qui se trouve de ce côté avec une vue actuelle agréable (oiseaux, haie, un chêne et bois au loin).

La haie séparant les deux parcelles qu'en adviendra-t-il ? Je rappelle que le long de cette haie courre un fossé qui se remplit en période d'hiver hivernale, le chemin derrière cette haie est très boueux, voire inondée en période pluvieuse.

Je suis par contre très favorable à un aménagement aux entrées du Multon pour diminuer la vitesse de circulation souvent très excessive (> 100.120 kms) sur cette portion droite de la D 913 (moto > 150 kms).

Réponse du porteur de projet :

- Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ce nouveau cadre législatif vise à favoriser la densification raisonnable des secteurs d'ores et déjà bâtis et desservis par une voie de desserte et/ou les réseaux usuels. Ainsi, la demande relative à la parcelle n°90 au lieu-dit "Le Multon" sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard des caractéristiques évoquées dans l'observation n°22.

- Bonne note est prise de votre demande relative à la réalisation d'un aménagement visant la diminution de la vitesse des véhicules empruntant ce segment de la RD 913. Cette voie relevant de la compétence départementale, une observation sera communiquée en ce sens à la direction de la voirie.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus.



Observation n° 23 de Mme VALENTIN Françoise :

« Propriétaire des parcelles 800. 799.792.801.802 à Buret je crains que ce village devienne un vrai dessert avec des maisons au milieu, beaucoup de petites parcelles sont déjà abandonnées et en friches, avec ce plan il y en aura 3 fois plus dans quelques années et ma maison sera au milieu , entourée de ronces, de vipères et autres nuisibles.... Et donc invendable, ces parcelles n'intéressent pas le monde agricole et seront abandonnées. De plus sera-t-il encore possible d'obtenir des autorisations et permis pour faire d'éventuels agrandissements sur les maisons existantes ??

Réponse du porteur de projet :

- Le nombre important et la variété des espaces bâtis du territoire communal (bourg, villages, lieux-dits et hameaux) rendent obligatoire la hiérarchisation du domaine constructible, au regard des exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, le caractère agricole de l'occupation du sol justifie le classement en zone agricole (A) du hameau de Buret dans le cadre du projet de PLU.
- Afin de permettre la mutation et/ou la reprise des constructions préexistantes dédiées à l'habitation, le règlement de la zone A du projet de PLU autorise, sous conditions, l'extension desdites constructions et la création d'annexes.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus.

**Observation n° 24 de Mr BAYON David :**

Nous nous opposons à l'ouverture d'une carrière de sable devant notre domicile, bruit au quotidien des machines, la poussière, les mouvements de sol, perte de la valeur immobilière, passage incessant de camions en bref notre tranquillité à la campagne.

Réponse du porteur de projet :

La compatibilité des projets mentionnés dans l'observation n°24 sera étudiée avec les services de l'Etat ultérieurement à l'enquête publique, au regard des règles d'occupation du sol du PLU, mais aussi dans le respect des prescriptions relatives aux risques et nuisances. La protection et la mise en valeur du site Natura 2000 est une exigence prioritaire et inaliénable du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir ma réponse à l'observation n° 5.

**Observation n° 25 de Patrick AUBAILLY et Valérie ALAPETITE :**

Nous sommes propriétaires des parcelles A 0952 et A 0956 lieu-dit la petite Barre. Nous souhaitons que la totalité de la parcelle A 0952 reste constructible et la parcelle A 0956 reste constructible sur la moitié (CU délivré par la mairie le 26/08/2015).

Ci-joint plan avec en rouge la zone à mettre constructible.

Parcelle A0956 et 952 ajout de 1200 m² chacun pour un projet de garages pour le A0952 et de constructions pour le A0956.

Réponse du porteur de projet :

Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative aux parcelles n°952 et 956 sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de leur caractère de fond de parcelle (n°952) et de leur situation en discontinuité du domaine pré-bâti (n°956).

Avis du commissaire enquêteur :

L'observation peut recevoir une suite favorable compte tenu de la faible superficie demandée.

**Observation n° 26 de Mr MARANDON Christian :**

Propriétaire de diverses parcelles dans le bourg de Ceaulmont constate que :

Le domaine public a englobé la parcelle AC 163 alors qu'il s'arrête à la limite de la parcelle AC 14.

Dans la parcelle AC 121 à Ceaulmont la partie verte entourée de jaune marquée d'une 2 annonce une forêt fermée de feuillus alors qu'en réalité c'est un sol qui permet l'accès au bâtiment construit sur cette parcelle.

Pourquoi la parcelle AC 139 sur laquelle il y a deux constructions n'est-elle pas classée constructible, faut-il raser les constructions existantes ou élargir le zone constructible sur la parcelle ainsi que l'ensemble des parcelles AC 6 .7. 10. 11. 12. 161 .162. 27. 26. 24 sur lesquelles il y a des constructions ne sont-elles pas classées sur la totalité de leur surface de la même manière une partie constructible une partie agricole.

Réponse du porteur de projet :

- Bonne note est prise s'agissant de la modification à apporter concernant l'emprise du chemin identifié par le projet de PLU sur la parcelle n°163 au lieu-dit "Ceaulmont".
- Bonne note est prise de la modification d'occupation du sol relative à la parcelle n°121 au lieu-dit "Ceaulmont". Une ultime vérification de terrain sera menée dans le sens de l'observation n°26 ultérieurement à l'enquête publique.
- Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative aux parcelles n°139 et n°6, 7, 10, 11, 12, 24, 26, 27, 161 et 162 sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de leur caractère de fond de parcelle et de leur situation en continuité du domaine pré-bâti.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus.



Observation n° 27 de Mr TIXIER Dominique :

Sur les parcelles 807. 812. 813. Situés à BURET il n'y a plus de haies, commune de Ceaulmont.

Entre les parcelles 1363 et 1364 (la brande à Richère) il n'y a plus de haie,
Je demande la définition de la zone naturelle et la zone agricole.

Réponse du porteur de projet :

- Selon les dernières données dont nous disposons, les haies identifiées par le plan au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme en limite des parcelles n°807, 812 et 813 du lieu-dit "Buret" sont toujours présentes. Une ultime vérification de terrain sera menée ultérieurement à l'enquête publique.

- Selon les dernières données dont nous disposons, les arbres identifiés au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme en limite des parcelles n°1363 et 1364 du lieu-dit "Renault" sont toujours présents. Une ultime vérification de terrain sera menée ultérieurement à l'enquête publique.

- Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, sont classées en zone agricole (A) les parcelles de Ceaulmont, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (cf. page n°6 du règlement écrit relatif à la zone A).

- Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière (N) les parcelles de Ceaulmont, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (cf. page n°6 du règlement écrit relatif à la zone N).

Avis du commissaire enquêteur :

Mr TIXIER est sûr de ses dires. A priori la végétation considérée a disparu.



Observation n° 28 de Mr PRADEAU Sébastien :

Sur les parcelles 957 et 964 (surlignée en rouge) demande que les parties surlignées en rouge soient constructibles comme la partie 957.

Réponse du porteur de projet :

- La parcelle n°964 du lieu-dit "La Petite Barre" est intégralement incluse au périmètre classé Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents". Toutefois, la partie de la parcelle située le long de la voie (route de Ceaulmont) est identifiée en zone 2AU du projet de PLU (cf. règlement graphique) sur une profondeur d'environ 40 mètres. Pour rappel, la zone 2AU du projet de PLU correspond à une zone à urbaniser "fermée" destinée à répondre aux besoins d'urbanisation future. Les zones 2AU sont hiérarchisées et peuvent, en cas de besoin établi et dans le cadre d'une modification du PLU motivée par délibération, faire l'objet d'une ouverture au cours des neuf années suivant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.
- Les exigences de l'Etat en matière de consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles et naturels se sont considérablement renforcées depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en mars 2014. Ainsi, la demande relative à la parcelle n°957 au lieu-dit "La Petite Barre" sera étudiée ultérieurement à l'enquête publique au regard de son caractère de fond de parcelle et de sa situation en discontinuité du domaine pré-bâti.

Avis du commissaire enquêteur :

Effectivement une partie de la parcelle 964 est en zone 2AU. Cette demande rejoint l'observation n°17 de Mme PRINGAULT car sur cette parcelle deux dossiers sont envisagés (Mr AUMAITRE et Mr PRADEAU). La requête ne paraît pas incompatible avec les exigences de l'état.



Observation n° 30 de Mr GABILLAUD JC :

Revoir parcelles 1766 signalée en n° 1 comme faisant partie trame verte.

Réponse du porteur de projet :

Après vérification, la présence d'arbres et d'une haie au sein de la parcelle n°1766 du lieu-dit "La Grande Barre" justifie la prescription relative aux éléments de la trame verte identifiés au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour rappel, la parcelle n°1766 est située en zone constructible du plan (UA).

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ci-dessus. Mais la présence d'un arbre et d'une haie ne peut justifier de mettre l'ensemble de la petite parcelle en trame verte.

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné, Lionel LALEVEE, commissaire enquêteur

Vu la décision en date du 20 août 2017, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges, me désignant en qualité de commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête relative à l'élaboration du "Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de CEAULMONT LES GRANGES ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ;

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de CEAULMONT

Vu l'avis d'enquête paru dans la presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu l'ensemble des pièces des dossiers soumis à l'enquête publique ;

Vu les observations inscrites sur le registre d'enquête et courriers ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Consommation de Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.) ;

Vu le rapport ci-joint, relatif au déroulement de l'enquête ;

Dépose mes conclusions motivées

Cette enquête a mobilisé les habitants qui demandent la révision du projet notamment pour des parcelles qui étaient constructibles et qui ne le sont plus. **Ainsi 30 observations ont été reçues** sur le registre ainsi que 10 annexes (courriers et plans).

Aucune observation ne concerne le déroulement et l'organisation de l'enquête publique.

Mon avis est élaboré à partir :

- des éléments recueillis lors de l'analyse du dossier.
- des avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA).
- de l'avis et observations de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles de l'Indre (CDCEA).
- des avis et observations du public (registre et courriers).
- des entretiens avec les différents intervenants.
- des réponses du porteur de projet.

4- MOTIVATIONS de mon AVIS (PERSONNEL et OBJECTIF)

Qui tient compte des éléments suivants :

- ✚ L'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CEAULMONT LES GRANGES s'est déroulée du lundi 25 septembre 2017 au 25 octobre 2017.
- ✚ que le responsable du projet a procédé à l'affichage au niveau des différents « villages » sur les panneaux d'affichage situés sur la voie public.
- ✚ que ces affichages ont été maintenus et vérifiés.
- ✚ qu'une information du public, répondant aux obligations légales, a été réalisée par publicité dans les annonces légales de 2 journaux diffusés dans le département de l'Indre,
- ✚ que l'avis d'enquête et les différents documents du dossier, observations ont été mis en ligne sur le site internet de la mairie.
- ✚ que le dossier, mis à l'enquête, m'apparaît conforme aux textes réglementaires en vigueur,
- ✚ qu'un dossier et 1 registre ont été mis à la disposition du public dans la mairie de CEAULMONT LES GRANGES (36).
- ✚ que le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie et pendant toute la durée de l'enquête,
- ✚ que j'ai assuré les permanences, prévues par l'arrêté de la CDC du 31 aout 2017.
- ✚ qu'aucun incident n'a été constaté au cours de cette enquête,
- ✚ que les échanges ont été courtois entre les personnes ayant un avis opposé sur le projet,
- ✚ que trente(30) observations figurent au registre.
- ✚ que toutes les observations orales, formulées lors des permanences, ont été confirmées par écrit,

🚧 que l'enquête publique a été dématérialisée conformément à l'ordonnance du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

🚧 que j'ai convoqué et communiqué, dans le délai réglementaire, les observations, réparties par thèmes, au responsable du projet,

🚧 que le responsable du projet a remis son mémoire en réponse dans le délai imparti. Ce document apporte des réponses précises aux observations,

🚧 que j'ai pris en compte toutes les observations formulées sur le registre et par courriers ainsi que les réponses du responsable du projet à ces observations et que je me suis attaché à donner un avis à chacune (voir rapport d'enquête),

🚧 que la population et donc les membres de conseil municipal de CEAULMONT LES GRANGES ont eu la possibilité d'obtenir toutes les informations.

5- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Toutes ces considérations exposées et **compte tenu de l'intérêt général du projet**, j'estime qu'il y a lieu d'émettre :

UN AVIS FAVORABLE

Au projet d'élaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME** de la Commune de **CEAULMONT LES GRANGES**

Cet avis tient compte :

➤ Des **choix** de la commune qui sont parfaitement expliqués :

- accueillir de nouveaux habitants
- dynamiser le tissu économique et social
- préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources
- maîtriser les extensions urbaines, valoriser l'architecture locale

➤ Des enjeux qui sont conformes à l'intérêt général.

Enjeu n° 1 : qui est de préserver et de développement de la biodiversité et des ressources naturelles (protéger les espèces naturelles et remarquables, favoriser une gestion durable de la ressource en eau, étudier les zone humide, consolider les trames paysagères existantes, encourager les énergies renouvelables).

Enjeu n° 2 : qui est de préserver l'ambiance caractéristique des villages et hameaux. (Réhabilitation et renouvellement du bâti ancien, développer les modes de circulation douces.

Enjeu n° 3 : qui est de fédérer les initiatives permettant de maîtriser la dynamique démographique. Conforter les activités économiques et commerciales existantes, inviter et accueillir de nouvelles activités.

Enjeu n° 4 : renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune : consolider l'ambition touristique ;

Enjeu n° 5 : préserver l'activité agricole tout en dotant les exploitations d'une capacité de mutation en accord avec les réalités de l'agriculture d'élevage. Préserver les emprises agricoles, protéger les espaces prairies, encourager une agriculture de proximité avec diversification raisonnable de la production. Favoriser le changement de destination des constructions délaissées.

- Du contexte environnemental qui a été pris en considération. Le respect de la trame verte et bleue est réel.
- La commune de Ceaulmont dispose d'un patrimoine bâti et naturel remarquable et diversifié. Il se traduit notamment par la présence de deux monuments historiques, d'un important petit patrimoine rural, mais également par le site inscrit et classé des Gorges de la Creuse et de la Boucle du Pin, ainsi que par une trame bocagère diversifiée. Que la démarche PLU entreprise par la commune semble satisfaire les objectifs de préservation et de valorisation de ces éléments
- La préservation de la qualité de l'air du sol de l'eau est assurée.
- Je considère que les éléments contenus dans le rapport de présentation traduisent la volonté de la commune à préserver ses ressources naturelles et patrimoniales. En reconnaissant l'existence d'un réseau hydrographique (permanent et intermittent) et de zones humides diversifiées (plans d'eau, forêt riveraine, prairie humide, ...), la démarche de la commune s'inscrit dans le cadre des objectifs issus du SDAGE.
- **Que la consommation d'espaces naturels et forestiers est très limitée malgré les demandes et modifications à venir concernant les propriétés privées.**
- Que la mise en valeur de l'environnement, sa protection, préservation est évoquée et pris en compte.
- Que les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques sont définis.

- Que sont définis les objectifs visant à répondre aux besoins de logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain.
- Que des actions seront réalisées pour mettre en valeur les paysages, le patrimoine, entrées de villages.
- Que les orientations d'aménagement et de programmation sont cohérentes avec le PADD, équilibre, diversité/mixité, préservation.
- Les différents règlements sont eux aussi en cohérence avec le PADD.
- Que sont évoquées les règles générales de servitude d'utilisation des sols permettant la préservation de l'environnement. Le respect des espaces Natura 2000, ZNIEFF, boucle du pin est assuré.
- Que les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles ou agricoles et forestières sont clairement définies ainsi que l'implantation des constructions avec un développement urbain maîtrisé.
- Que les directives du PPRI, risques naturels sont respectées.
- Que les règlements ne me semblent pas particulièrement contraignants mais suffisamment précis notamment en terme de performances énergétiques, de hauteur, de vis-à-vis, changement de destination.
- Que le patrimoine est respecté, notamment les sites classés, monuments historiques.
- Que les PPA ont été consultées.
- Que l'activité agricole est préservée. L'avis des spécialistes de l'agriculture est pris en compte car tournée en grande majorité vers l'élevage, l'activité agricole communale a permis de préserver les paysages bocagers de Ceaulmont sans engendrer de réelles nuisances paysagères. Le PLU ne « surprotège » les secteurs agricoles, en proposant une réglementation trop restrictive. Effectivement, l'activité agricole a grandement participé à conserver la qualité des paysages bocagers et au maintien de l'élevage. Effectivement, la commune doit maintenir sa confiance aux agriculteurs, il est donc proposé de s'appuyer sur une démarche de confiance basée sur des temps d'animation spécifiques pour sensibiliser les agriculteurs, plutôt que d'engager une réglementation trop coercitive qui pourrait s'avérer inadaptée. Par ailleurs, je rappelle que le PLU n'interdit pas la polyculture, ni le passage d'une activité d'élevage à une activité de céréaliculture.

Avec les RÉSERVES suivantes :

Que les observations du public soient :

Examinées avec soin de façon à préserver les intérêts des habitants tout en tenant compte des exigences de l'état.

Il s'agit de trouver un compromis, un équilibre qui pourrait satisfaire tout le monde.

Ceci concerne notamment les demandes qui me paraissent fondées sur des projets précis de :

- ❖ Observation n° 1 de Mr AUFFREY Mickael, parcelle A 980 ce qui représente une surface de **800 m²**.
- ❖ Observation n° 3 de VIGET Philippe parcelles 72 et 73 soit **200 m²**
- ❖ Observation n° 4 de Mme GILLET Brigitte, parcelles A 224, A 229, ce qui représente une surface de **696 m²**
- ❖ Observation n° 9 de Mme Angèle FOUCRAS, parcelle B783 soit **800 m²**
- ❖ Observation n° 10 de Mme CARDINET Agnès (selon le plan joint) parcelle C 179 soit une surface de **1440 m²**
- ❖ Observation n° 13 de Mr DELAVEAU Jean-François (voir plan joint), parcelles C 170 et C 171 soit une surface de **200 m²**.
- ❖ Observation n° 14 de Mr DELAVEAU Thierry, parcelles C 251 à C 254 soit **1200 m²**.
- ❖ Observation n° 17 de Mme RINGAULT, parcelles 964 soit **10 000 m²**
- ❖ Observation n° 25 de Mr AUBAILLY Patrick et Mme ALAPETITE Valérie parcelles A 952 et A956 soit **2425 m²**.
- ❖ Observation n° 28 de Mr PRADEAU Sébastien, parcelles A957 et A 964 soit **3133 m²**.
- ❖ En effet, j'estime :

Que la trame verte ; la consommation d'espace (**environ 20854 m²**) ne sont pas remis en cause.

Que les demandes des habitants qui souhaitent seulement quelques m² en zone constructible sont justes et fondées et facilement accessibles à ce stade du PLU.

Enfin, prendre en compte l'enjeu n° 4 qui est de renforcer le pouvoir d'attractivité des communes en donnant une suite favorables à ces demandes me paraît essentiel.

Nota :

Les autres observations qui sont des demandes sans projet immédiat relèvent du cas par cas et peuvent être étudiées lors de la réunion de concertation entre la CDC ; la mairie et les services de l'état.

Enfin, je ne dispose pas des éléments suffisants pour évaluer la pertinence des projets de la société GUIGNARD notamment celui de la carrière.

A SAINT BENOIT DU SAULT le 13 novembre 2017.

Le Commissaire Enquêteur,

