

Département de l'Indre

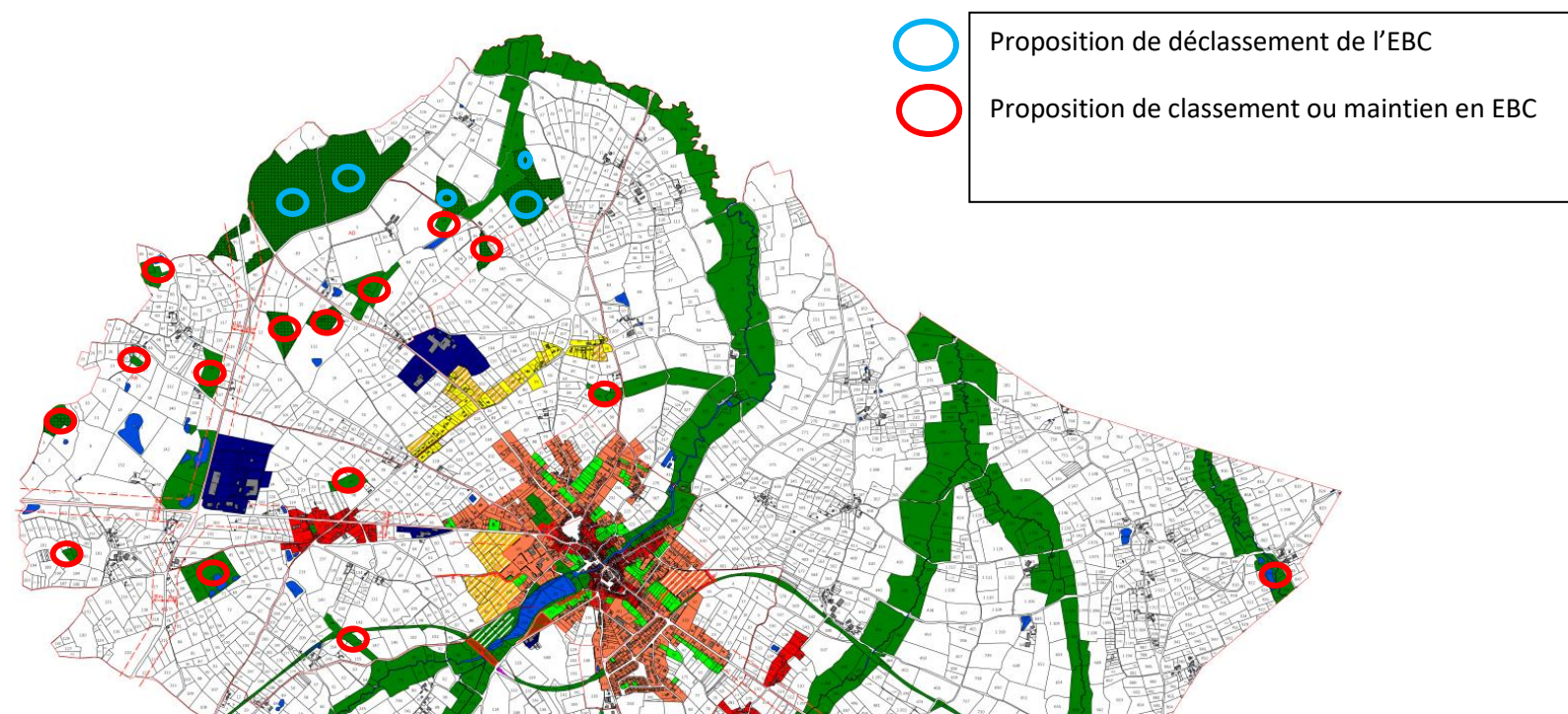
COMMUNE DE NEUVY SAINT SEPULCHRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ le 11 juillet 2017

**NOTE DE SYNTHÈSE INDIQUANT LES MODIFICATIONS QU'IL EST ENVISAGÉ D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE
REPOSE AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT ET AUTRES COURRIERS**

PPA	Observations	Proposition de réponses qui seront apportées au dossier de PLU après Enquête Publique
<p>1. CRPF Courrier du 06 septembre 2017</p>	<p>Dans le plan de zonage du document provisoire, il est prévu de classer une partie des bois et forêts en EBC. Or, 92,44 % de la superficie forestière est privée, et une forêt bénéficie d'un Plan simple de gestion agréé par le CRPF, où les pratiques de gestion sont respectueuses d'un développement durable. Ce document est opposable au titre du code de l'urbanisme et donc le classement en EBC n'a pas d'intérêt sur cette forêt.</p> <p>Nous vous proposons donc de classer les bois et forêt en zone N uniquement et de ne pas ajouter d'EBC, sauf boisements ponctuels qui devraient être justifiés au PLU.</p>	<p>Le plan de gestion est demandé au CRPF par courrier en date du 06 décembre 2017 (voir annexe de ce présent document) afin de préciser les boisements couverts par ce plan de gestion. En fonction de ce Plan de Gestion, la collectivité pourra préciser les boisements conservés en EBC ou simplement inscrit en zone Naturelle.</p> <p>Les EBC conservés seront justifiés dans le Rapport de présentation.</p> <p>Après échange téléphonique et mails entre la CdC et le CRPF, la collectivité doit recevoir un plan précisant les parcelles faisant partie du PSG, ce qui permettra de préciser les classement des boisements en EBC.</p> <p>Néanmoins, et à l'étape de la réflexion, il peut être envisagé :</p> <p>Les EBC situés au Nord de la commune sont situés en majorité sur des petites surfaces qu'il convient de préserver car elles sont situées en plein milieu de la zone agricole et seront facilement coupées pour agrandir la surface à cultiver. Or, ces petits ensembles de boisements sont des réservoirs pour les espèces. Il serait préférable de classer les petites surfaces de la zone Naturelle en EBC, pour les préserver de la pression agricole ainsi que les parcelles qui entourent les mares.</p> <p>D'autre part, pourrait être déclassées les parcelles 3, 83, 93, 73, et 63 qui s'inscrivent dans un ensemble de boisements de taille importante. L'EBC situé au Sud de la commune pourrait également être déclassé.</p> <p>Voir échanges de courriers et courriels en Annexes.</p>



<p>2. RTE Courrier du 08 septembre 2017</p>	<p>Estime ne pas être en mesure d'émettre un Avis sur le projet de PLU.</p> <p>Confirme que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants : LIAISON 400kV N° 1 EGUZON-MARMAGNE.</p> <p>Modifications demandées :</p> <p>1/ <u>Annexe concernant les servitudes 14</u></p> <p>1.1. <u>Le plan des servitudes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la symbolique est inexacte au regard des standard CNIG. - le nom des ouvrages n'a pas été reporté sur le tracé de la SUP I4. <p>1.2. <u>Liste des servitudes</u></p> <p>La liste des servitudes n'est pas répertoriée au dossier d'arrêt du PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE.</p> <p>Vous trouverez ci-joint la note d'information actualisée relative à nos servitudes I4 que nous vous demandons de bien vouloir joindre dans les annexes des servitudes.</p> <p>3/ <u>Le Règlement</u></p> <p>Article 3 de la zone A (hauteur des constructions)</p> <p>Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :</p> <p>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »</p> <p>Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. • Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques 	<p><u>Plan des servitudes d'utilité publique</u> : ce plan n'a pas été mis à jour par les services de la DDT pour l'arrêt du projet de PLU. Depuis, il a été transmis à la CdC dans le cadre de l'avis des services de l'Etat, par la préfecture.</p> <p>D'autre part, la liste des servitudes sera mise à jour en fonction du plan des SUP reçu ; celle-ci sera jointe en annexe du PLU.</p> <p>La note de RTE ne sera pas jointe en annexe de la liste des SUP car non obligatoire dans le cadre de la liste des annexes à fournir (articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme).</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Le projet de règlement ne réglemente pas la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par conséquent, et étant donné que ce qui n'est pas interdit est autorisé, il n'est pas nécessaire d'apporter cette précision.</p> <p>Dans le règlement et pour toutes les zones, aux articles concernant l'implantation des constructions, Il sera précisé les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. • Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques »
<p>4. Conseil Départemental Courrier du 02 octobre 2017</p>	<p><u>Règlement</u> : Le projet de PLU fait référence au schéma directeur routier départemental (S.D.R.D.) en page 6 du règlement sans toutefois préciser les règles de recul indiquées dans ce document. Je vous invite donc à reprendre les éléments de ce S.D.R.D que vous trouverez en pièce jointe ;</p> <p><u>Zonage</u> : Il apparaît que la section de la route départementale 11° 990 située entre le carrefour giratoire de FAY et la limite de commune en direction d'AIGURANDE n'est pas classée route à grande circulation au vu du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste de ces routes ayant potentiellement des conséquences sur les règles de recul à imposer sur cette section (voir carte plan de zonage) ;</p>	<p><u>Règlement</u> : Les règles de recul seront mises à jour. Le Rapport de présentation sera corrigé en fonction du SDRD.</p> <p><u>Zonage</u> : la règle est précisée dans le règlement écrit ; elle ne sera pas reportée sur le zonage, d'autant que les règles de recul s'appliquent en zone A et N en dehors des hameaux, lieux-dits et zone urbanisée. Or aucune construction est autorisée dans la zone A et N. De plus, les constructions liées à l'exploitation agricole autorisées en zone A et N peuvent déroger de cette règle de recul.</p>

	<p><u>Plan des SUP</u> : Lors de l'élaboration du porter à connaissance par les services de l'État, le Département de l'Indre n'avait pas recensé dans les servitudes le plan d'alignement au droit de la R.D. 38 afin qu'il ne soit plus opposable. Il apparaît que ce plan a été reporté dans le plan des servitudes d'utilité publique. Je vous informe que le Département ne fera aucun élargissement de chaussée sur la route impactée et qu'il est donc inutile de conserver ce plan d'alignement dans la liste des servitudes si la commune n'a pas de projet d'élargissement des dépendances dans la zone concernée.</p>	<p><u>Plan des servitudes d'utilité publique</u> : La servitude concernée est la EL7. Ce plan n'a pas été mis à jour par les services de la DDT pour l'arrêt du projet de PLU. Depuis, il a été transmis à la CdC dans le cadre de l'avis des services de l'Etat, par la préfecture.</p>
<p>4. CCI de l'Indre Courrier du 21 septembre 2017</p>	<p>Transmission d'une offre de service et d'un référentiel.</p>	
<p>5. DDT de l'Indre Courrier du 10 octobre 2017</p>	<p><u>Corrections et précisions à apporter :</u> Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> page 7, il pourra être complété la date de décision de l'autorité environnementale (01/09/2017) qui dispense la commune d'une réalisation d'une évaluation environnementale. page 13, rectifier les articles du code de l'urbanisme faisant référence au SCOT. page 11, dans la partie RP 01-03 : il est énoncé « concernant la préservation des espaces naturels et agricoles, les secteurs OAP qui constituent le potentiel urbanisable n'affecte pas les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune » alors que dans les incidences de l'environnement du PADD (document 7), un tableau page 14 fait état « d'une consommation de terres agricoles et d'espaces naturels » pour l'OAP du lion d'or et page 16 d'une consommation de 0, 7 ha de terres agricoles pour l'OAP du quartier Joffre. page 27, dans la partie RP 01-03: il est autorisé en zone Ai les constructions sans fondation alors que le règlement (page 30) ne les autorise que lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. page 48, il est bien mentionné que les RD927 et RD990 sont classées routes à grande circulation; ces voies sont également des axes empruntés par les transports exceptionnels. page 95, dans la partie RP 01-03 : la liste des servitudes d'utilité publique a été jointe au rapport alors que l'article L 151-43 du code l'urbanisme énonce que les plans locaux d'urbanisme comportent ces SUP en annexe. <p>Rapport de présentation : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> page 17, il n'est pas abordé le problème lié au barrage du plan d'eau sur la rivière de la Bouzanne qui fait obstacle à la continuité écologique ; il conviendra de le préciser et de vérifier que le PLU permette au syndicat de rivière de la Bouzanne de trouver des solutions d'aménagement. le règlement des zones ne traduit pas l'affichage énoncé dans l'état initial de l'environnement (page 57) qui précise : « que le territoire présente une sensibilité certaine pour les zones humides. Une vérification sur le terrain sera effectuée pour identifier l'éventuelle présence de zones humides sur des parcelles envisagée à l'ouverture à l'urbanisation ». 	<p>Rapport de présentation section 1 Page 7 : le RP sera complété en ce sens. Page 13 : les articles seront rectifiés.</p> <p>Rapport de présentation section 3 Page 11 + Incidences sur le PADD page 14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les terres du Lion d'Or est un foncier dont la commune est propriétaire ; elles ne sont pas cultivées. Le Quartier Joffre est situé dans l'enveloppe urbaine, les terres ne sont pas cultivées. C'est également un foncier communal. Le document des Incidences sur le PADD sera modifié pour préciser l'utilisation des terres de ceux 2 secteurs. <p>D'autre part, la CDPENAF a donné son accord concernant l'urbanisation de ces 2 secteurs</p> <p>Rapport de présentation section 3 - Page 27 : le RP sera complété conformément au règlement.</p> <p>Rapport de présentation section 1 Page 48 : il sera précisé que ces axes sont empruntés par des transports exceptionnels.</p> <p>Plan des servitudes d'utilité publique : ce plan n'a pas été mis à jour par les services de la DDT pour l'arrêt du projet de PLU. Depuis, il a été transmis à la CdC dans le cadre de l'avis des services de l'Etat, par la préfecture. D'autre part, la liste des servitudes sera mise à jour en fonction du plan des SUP reçu ; celle-ci sera jointe en annexe du PLU.</p> <p>Etat Initial de l'Environnement : Page 17 : ce point sera complété.</p> <p>Page 57 : un complément sera fait dans l'EIE pour préciser les potentialités de zones humides sur les secteurs ouvert à l'urbanisation, c'est-à-dire le secteur du Lion d'Or. Le secteur n'est pas potentiellement humide.</p>

- page 62, il n'est pas précisé que le rendement du réseau eau potable est parfois insuffisant et qu'une interconnexion avec le syndicat des eaux de la couarde est utilisée, une étude sur la sécurisation est en cours et de nouvelles ressources sont recherchées,
- page 66, il conviendra de rectifier dans le c) assainissement collectif, que le syndicat mixte de gestion de l'assainissement non collectif intervient pour le contrôle des installations et non pas pour assurer l'entretien et les vidanges.
- page 67, il est précisé que « le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir les eaux usées de la commune ». Toutefois il est occulté les bilans du SATESE qui fait apparaître des problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations 7 mois sur 12. L'ouverture à l'urbanisation devra être conditionnée à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité ces stations.
- page 78, il conviendra de rectifier que le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été révisé par arrêté préfectoral du 06 avril 2017 ; sans incidence sur les conclusions.



Lion d'Or

Carte issue du <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

Sollicitées par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine. Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

La légende

×	Milieux non humides
Milieux potentiellement humides :	
■ (vert clair)	- probabilité assez forte
■ (bleu)	- probabilité forte
■ (bleu foncé)	- probabilité très forte
■ (rose)	Plans d'eau
■ (jaune)	Estrans

Page 62 : ce point sera complété.

Page 66 : ce point sera complété.

Page 67 : la précision sera apportée de la manière suivante : « la vétusté du réseau abouti à des surcharges de celui-ci en cas de fortes pluies. La collectivité a fait une étude avec un programme de travaux. Cette étude est consultable en mairie comportant les travaux prévus et le calendrier. »

Page 78 : ce point sera complété.

- page 83, il conviendra de préciser que le PPRS correspondant est seulement prescrit, non approuvé, et qu'il ne figure donc pas au rang des SUP.

Règlement écrit :

- page 8 dans l'explication de la règle : il ne s'agit pas des articles 653 et 673 du code civil concernant « les vues sur les propriétés voisines » mais des articles 675 à 680.
- page 33 concernant les ICPE il est indiqué dans article 7 « que cette limite de 100m est reportée sur le plan graphique » or celle-ci n'apparaît pas sur les plans
- **Zone A et N :**
 1. page 30 et 40, (articles A2 -N2 concernant le changement de destination des bâtiments) il convient de revoir le libellé et de mettre en cohérence la règle et l'explication de la règle en application du code de l'urbanisme (L 151-11 à L 151-13)

Page 83 : étant donné que le PPRS n'est pas approuvé, il sera mentionné à titre informatif dans le RP.

Page 8 : ce point sera modifié

Le zonage sera complété par la limite de 100.00 mètres.

page 30 et 40

1 - Il sera alors précisé dans le commentaire du règlement que : « A la date du PLU approuvé, le code de l'urbanisme précise que :

« L'article concerné par les changements de destination est le L.151-11 2° du code de l'urbanisme :

- « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
 - 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les articles suivants mentionnés par la DDT, ne concernent pas les changements de destination :

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

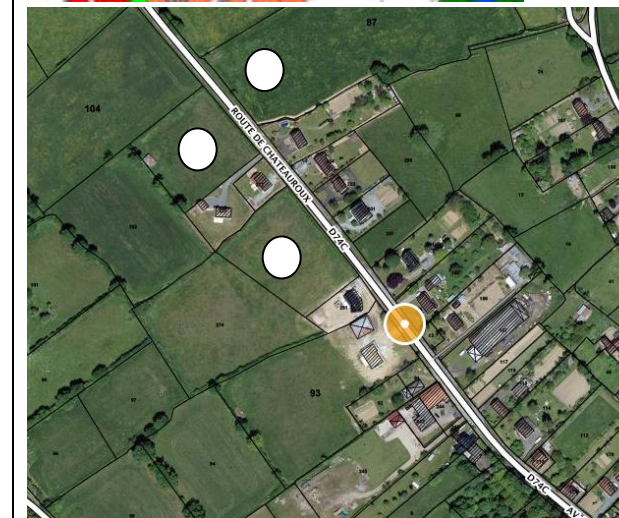
	<p>2. page 32 et 41, il conviendra de préciser les conditions de hauteur maximum des annexes des habitations qui ne doivent pas excéder 3m00 au sommet de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'ensemble des zones Il conviendra de vérifier que le règlement permette les conditions de hauteur pour la réalisation de ligne ou ouvrages du réseau de transport électriques et de préciser que :« la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » <p>Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les plans de zonage au 1 /1250 du centre-bourg ne mentionne ni le nom, ni le n° des voies ; dans ces conditions il sera difficile d'appliquer les prescriptions de l'article 3U du règlement page 6 concernant l'implantation par rapport aux voies en cas de reconstruction des bâtiments en zone Uap • Sur les autres plans du dossier, il manque également le nom des voies ainsi que le nom des lieux-dits nécessaires au repérage des parcelles objets « du bilan de la concertation » • sur le plan au 1/2500, la légende fait mention d'un secteur d'équipements de loisirs en zone NI, alors qu'il apparaît en zone UI dans le règlement et sur le plan au 1 /10000 • en application de l'arrêté du 03 mai 2010 portant classement des Routes à Grande Circulation il conviendra de supprimer les tracés sur le plan de zonage au 1/10000 concernant la partie sud de la RD 990 à partir du rond point de Fay en direction de Cluis qui n'est plus classée RGC. <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La liste des servitudes avec le nom des gestionnaires n'est pas dans le dossier. Le report dans le rapport de présentation d'un extrait du « Porter à Connaissance » ne suffit pas. • Aussi vous trouverez en annexe, sur cd-rom, la liste des servitudes d'utilité publique accompagnée des arrêtés et décret à intégrer dans les annexes au PLU, ainsi que les nouveaux plans de servitudes prenant en compte le futur périmètre délimité des abords des monuments historiques. <p>INFORMATIONS</p> <p>Si la collectivité souhaite soumettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les « ravalements de façade» (article R 421-17-1 du code de l'urbanisme) et « clôtures» (article R 421-12 du CU) à déclaration préalable, une délibération spécifique ou commune à l'approbation du PLU pourra être prise par le Conseil Communautaire. • les «démolitions» (articles L 421-3 et R 421-27 du CU) à permis de démolir, une délibération spécifique pourra être prise par le Conseil Municipal. • la compétence du droit de préemption urbain a été transférée à la CdC avec celle du PLUi (article L 211-2 du CU) • ==> une réflexion, si elle n'a pas eu lieu, doit être engagée entre collectivité (cdc et commune) pour définir "qui préempte" sur "quel secteur" en fonction des compétences statutaires, et doit être formalisée par délibération concordante. 	<p>page 32 et 41 2- la condition de hauteur est déjà renseigné (voir pages 32 et 41 du Règlement écrit ».</p> <p>Sur l'ensemble des zones Demande faite par RTE (voir ci-dessus).</p> <p>Les compléments demandés ne sont pas obligatoires. D'autre part, le PLU sera numérisé et consultable sur le GPU.</p> <p>La zone est UL, ceci sera modifié dans le zonage.</p> <p>Demande faite par le conseil départemental (voir ci-dessus).</p> <p>Demande faite (voir ci-dessus).</p>
<p>6. CDPENAF Courrier du 19 octobre 2017</p>	<p>La commission rend un avis FAVORABLE à l'unanimité : 14 voix POUR autoriser le projet de PLU La commission émet également un AVIS FAVORABLE à l'unanimité : 14 voix POUR autoriser une dérogation aux dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme (règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT applicable sur le territoire) pour le secteur en zone AU « Le Lion d'Or».</p>	

Avis favorable sous réserve de la CA.

Nous vous invitons à être vigilant dans les secteurs d'extension, hors OAP. En particulier pour **les parcelles 232, 233, 313, 314 et 316, rue des Violettes** et sur les **parcelles 87, 278 et 282 lieu dit « Chaume Nérault »**. Dans ces secteurs, seuls les échanges avec les porteurs de projet vous permettront d'atteindre une certaine densité. A moyen terme des OAP pourront être prévus dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Pour le développement économique, il en va de même. Seule une faible part des zones d'extension, environ 1 ha, concerne des parcelles déclarées à la PAC.

Les parcelles 232, 233, 314, 313, 316, 87, 278, 282 sont en zone U. Elles pourront faire l'objet d'une OAP dans le cadre du futur PLUi.



	<p>Règlement : Une règle sur les distances d'implantation (article 5) est toutefois à modifier en zone A et N. Les distances aux RD927 et RD990 prévues dans le règlement du PLU (75m) sont différentes du schéma routier départemental. Par ailleurs, par dérogation, ces règles d'implantation n'ont pas vocation à s'appliquer aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Nous nous interrogeons également sur l'interdiction des bardages bois dans le règlement écrit, ce qui ne nous semble pas opportun.</p> <p>Haies : Le règlement écrit prévoit également que sur l'ensemble de la commune les arrachages de haies, soient soumis à déclaration préalable. Cette écriture réglementaire nous semble excessive au regard du code de l'urbanisme. En effet, le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mise en place de mesures de protection sur des « éléments de paysage » identifiés dans le PLU, ce qui n'est pas le cas dans votre présent projet. Par ailleurs, la protection coercitive de l'ensemble du réseau bocager ne nous semble pas la meilleure solution pour sa préservation à long terme. Un travail de hiérarchisation devra dès lors être réalisé dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration. De plus, le Pays, a initié dans le cadre de la TVB des travaux sur la valorisation du bois. Nous pensons que c'est davantage cette voie qu'il faudra favoriser pour permettre le maintien du bocage à plus long terme.</p>	<p>Règlement : Point vu précédemment.</p> <p>Le bardage bois n'est pas interdit dans le PLU arrêté.</p> <p>Haies : Ce point a fait l'objet d'un travail entre la DDT et la Chambre d'Agriculture afin d'adapter le règlement dans l'attente du PLUi qui établira une hiérarchisation des haies avec des protections adéquates.</p>
<p>8. UDAP Courrier du 05 septembre 2017</p>	<p>Avis favorable sous réserve de l'UDAP.</p> <p>PADD Il est regrettable que les fiches immeubles n'aient pas été complétées durant l'étude du PLU, Il convient d'ajouter dans le PADD que ce travail devra être poursuivi en relation avec l'Udap et intégré ultérieurement dans le règlement par le biais de modifications simplifiées.</p> <p>OAP le Lion d'Or Afin de ne pas reproduire les carences du lotissement voisin de la rue J. Brel qui se trouve au nord de la RD51, l'orientation doit non seulement conserver les haies existantes -notamment comme premier filtre le long de la route- mais également développer ce tissu végétal à l'intérieur du parcellaire pour intégrer les habitations. Des sujets de hautes tiges seront plantés pour masquer les bâtiments industriels de La Poste et du centre de secours et en accompagnement des espaces publics. Il est ici envisagé une certaine liberté architecturale dans une optique d'écoconstruction, tout en veillant à l'harmonie avec le site. Pour ce faire, le futur aménagement devra veiller à proposer des matériaux naturels et des couleurs sobres. Un minimum de dispositions devra également permettre de gérer les éléments les plus impactant, à savoir les toitures et les clôtures. Voir observation du règlement de la zone AU</p> <p>OAP Quartier Joffre Cette orientation à proximité immédiate du centre historique conjugue la réhabilitation de bâti ancien à vocation d'équipements municipaux et la construction de logements neufs à destination d'une population âgée. Le futur aménagement devra conserver l'ambiance de l'ancienne ferme par la simplicité du traitement des espaces publics, notamment le choix des matériaux de sols perméables. Les espaces circulés devront se faire plus discrets que sur l'illustration. Les stationnements, regroupés ou individuels, devront notamment intégrer les véhicules par la présence du végétal. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant par le choix des couleurs et des matériaux.</p> <p>OAP Groupe scolaire L'implantation, la compacité et la hauteur des nouvelles constructions prennent en compte la préservation des vues vers la basilique Saint-Etienne. Les éventuels éléments techniques de production d'énergie renouvelable</p>	<p>Ce point a déjà été évoqué dans le RP section 1 page 65. Le 1^{er} travail sur les bâtiments patrimoniaux a été effectué il sera repris et complété dans le futur PLUi : le PADD sera complété en ce sens.</p> <p>OAP le Lion d'Or : les éléments demandés sont déjà pris en compte dans PLU arrêté.</p> <p>OAP Quartier Joffre : les éléments demandés sont déjà pris en compte dans PLU arrêté.</p> <p>OAP Groupe scolaire : les éléments demandés sont déjà pris en compte dans PLU arrêté.</p>

ou de climatisation devront également prendre en considération la covisibilité avec le monument historique.
La zone de partage permettant l'accès aux équipements se situe à côté du centre technique et en direction du plan d'eau. Un traitement paysager qualitatif de cet espace à forte fréquentation devra permettre d'absorber la présence des voitures et des bus.

Règlement écrit

Préciser que pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les aménagements d'espace seront conçus et réalisés en cohérence avec l'étude paysagère dont le rendu final sera annexé au PLU.

Zone U

Article 6 U

Page 10 et 15 : Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction » pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.

Préciser que pour les couvertures traditionnelles en petites tuiles plates, les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Page 12 et 18 Préciser « Pour la création d'ouvertures contemporaines, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre ».

Page 21 En zone Ub la nature des clôtures et leur hauteur doit être précisée. Hauteur totale autorisée 1.60 mètres sur rue. Muret de maçonnerie d'1m maximum surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, ou haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à l'arrière.

Zone AU

Afin de répondre aux objectifs attendus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, en particulier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la zone AU doit s'appuyer sur un minimum de règles quant à l'aspect extérieur même si l'esprit est de permettre une certaine liberté de conception en termes d'écoconstruction. Il conviendrait ainsi d'ajouter les prescriptions suivantes pour les éléments les plus impactant.

Pour les toitures

-La couverture devra présenter l'aspect traditionnel de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile de pays. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Pour les clôtures sur rue :

- Hauteur totale autorisée 1 m60.
- Les brises-vues seront interdits.

Elle pourra être constituée de :

- Clôture bois à claire-voie
- Haie vive composée d'essences locales, doublée ou non par un grillage à l'arrière.

Il sera précisé dans le règlement écrit : « Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte de Bâtiments de France »

Page 10 et 15 : Ce point a déjà été vu avec les services de l'UDAP. La formulation retenue est celle précisée avec l'UDAP en séance de travail.

Ce choix n'est pas retenu par la collectivité. Le règlement ne sera pas modifié.

Page 12 et 18 : cette règle est déjà inscrite dans le règlement du PLU. Le terme « contemporain » ne précise par le terme « création d'ouverture ».

Page 21 : Ce choix n'est pas retenu par la collectivité. Le règlement ne sera pas modifié. La zone Ub n'a pas vocation à limiter l'espace systématiquement par la présence de clôture.

Zone AU

Ces prescriptions ont pour objectif de reproduire les lotissements type et vont à l'encontre de l'esprit développé dans l'OAP du Lion d'Or.

Par conséquent, elles ne seront pas inscrites dans le règlement du PLU.

	<p>Zone A Article 8A Page 33 Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction» pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.</p> <p>Zone N Article 7 N Page 43 Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction» pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.</p> <p>Zonage Pas de remarque. Les modifications demandées par l'Udap, portant sur la distinction entre le noyau médiéval, le développement du XIXème siècle et les extensions récentes en rupture avec le tissu ancien différents secteurs exigeant des prescriptions adaptées-, ont été prises en compte en cours d'étude.</p>	<p>Page 33 : Ce point a déjà été vu avec les services de l'UDAP. La formulation retenue est celle précisée avec l'UDAP en séance de travail.</p> <p>Page 43 : Ce point a déjà été vu avec les services de l'UDAP. La formulation retenue est celle précisée avec l'UDAP en séance de travail.</p>
--	---	---



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

A Neuvy-Saint-Sépulcre, le 6 Décembre 2017

Monsieur le Directeur,
CENTRE REGIONAL de la PROPRIETE
FORESTIERE d'ILE-DE-FRANCE et du
CENTRE
43, rue du Bœuf Saint-Paterne
45 000 ORLEANS

Objet : PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE
Votre avis

V/Réf. : LP.XP.260

Monsieur le Directeur,

Suite à votre courrier du 6 septembre 2017, dans le but de distinguer les bois à maintenir en Espace Boisés Classés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE de ceux qui font l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par le CRPF et qui resteront classés en zone N, je vous serais très reconnaissant de :

- matérialiser sur un plan extrait du projet de PLU en votre possession, les bois faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par vos soins ;
- me faire parvenir copie des Plans de Gestion Agréés correspondants.

Je me permets de vous signaler que l'enquête publique aura lieu du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018.

En vous en remerciant vivement d'avance, veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués et les meilleurs.

Guy GAUTRON,
Président





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

A Neuvy-Saint-Sépulcre, le 12 Décembre 2017

Monsieur le Directeur,
CENTRE REGIONAL de la PROPRIETE
FORESTIERE d'ILE-DE-FRANCE et du
CENTRE
43, rue du Bœuf Saint-Paterne
45 000 ORLEANS

Objet : PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE
Votre avis

V/Réf. : LP.XP.260

Monsieur le Directeur,

Suite à notre courrier du 6 décembre 2017 et à l'entretien téléphonique que mon secrétariat a eu avec un membre de votre établissement au cours duquel un questionnement sur l'intérêt de la CDC à disposer des informations sollicitées a été émis, je me permets de vous apporter les éléments de réponse suivants.

La CDC en accord avec la Commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, avant de statuer sur la suppression des Espaces Boisés Classés (ECB) sur le territoire de celle-ci doit étudier les mesures de protection contenues dans les Plans Simples de Gestion avant de se prononcer sur la suppression éventuelles des ECB en fonction du contenu des Plans de Gestion.

En effet, la suppression totale des ECB sans examen préalable pourrait fragiliser juridiquement le Plan Local d'Urbanisme.

C'est la raison pour laquelle nous nous permettons de vous demander de :

- matérialiser sur un plan extrait du projet de PLU de la commune de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE en votre possession, les bois faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par vos soins ;
- nous faire parvenir copie des Plans de Gestion Agréés correspondants pour nous permettre d'en examiner le contenu et de statuer sur une éventuelle suppression du classement en ECB.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me répondre avant le vendredi 16 décembre. En effet, l'enquête publique débute le 18 décembre 2017.

En vous en remerciant vivement d'avance, veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués et les meilleurs.

Guy GAUTRON,
Président





mer. 13/12/2017 12:16

Xavier PESME <xavier.pesme@crpf.fr>

PLU Neuvy-Saint-Sépulchre EBC

À cdsbouzanne@orange.fr; mairie.neuvysaintsepulchre@wanadoo.fr; phbaffert@wanadoo.fr; parenthesesurbaines@gmail.com

Cc 'laurence.plaige'

En réponse à votre courrier du 12 décembre concernant la position du CRPF sur le classement en EBC des bois et forêts de la commune de Neuvy Saint Sépulchre, je tenais à vous apporter les précisions suivantes :

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Cette protection, prévue par le code de l'urbanisme, a vocation à concerner des espaces boisés de plus petite surface que ceux classés en zone N, pour les protéger du mitage urbain. Elle peut être utile pour maintenir la trame verte en zone péri-urbaine et/ou en zone à forte pression foncière.

Le code forestier, dans la grande majorité des cas, assure une protection suffisante des forêts puisque les propriétaires forestiers sont tenus d'assurer le renouvellement des peuplements après coupe. En règle générale le code de l'urbanisme n'a pas vocation à se substituer au code forestier.

Dans les EBC, les coupes et abattages, d'une manière générale, sont soumis à une déclaration préalable (art. L.113-2 du code de l'urbanisme) mais il existe des exemptions précisées à l'article R421-23-2 du même code. En particulier, la déclaration préalable n'est pas requise :

- « - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral (Arrêté n°2009-10-0072 du 05/10/2009 du préfet de l'Indre), après avis du Centre national de la propriété forestière. »

Concernant le défrichement, le 2ème alinéa de l'art L. 113-2 du code de l'urbanisme dispose que :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, [le classement en EBC] entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ».

Des divergences d'interprétation apparaissent parfois sur cette notion de défrichement.

Pourtant l'art L. 341-2 4° du code forestier précise clairement que : *« Ne constitue pas un défrichement : [...] un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables ».*

Par ailleurs, l'instruction technique du Ministère de l'agriculture du 3 novembre 2015 permet de distinguer clairement les opérations relevant du défrichement, de celles n'en relevant pas et celles exemptées d'autorisation. Le texte précise notamment que la création de places de dépôt, comme certains autres types de déboisement, ne relève pas du défrichement : *[Ne constitue pas un défrichement, notamment,] « un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de la parcelle de forêt et n'en constituent que les annexes indispensables [...] Il s'agit notamment de la création des différentes infrastructures nécessaires à la protection et à la mise en valeur de la forêt, telles que des routes forestières, des chemins, des allées, des fossés, des dépôts pour le bois, des tours de guet, des points d'eau ou des bandes pare-feu, [...] ».*

Donc, et très clairement, le classement en EBC de bois et forêts ne se justifie qu'en situation de pression foncière forte s'exerçant sur ces espaces ou pour préserver des éléments boisés ponctuels présentant un intérêt particulier dans le territoire de la commune. Ce classement devrait être justifié dans le PLU et motivé par des enjeux clairement identifiés :

- Espaces boisés situés en zone urbanisée ou en périphérie soumis à une forte pression d'urbanisation,
- Eléments arborés remarquables participant à la qualité des paysages (arbres isolés, alignements, bosquets,...),
- Protection contre les nuisances (boisement en bordure d'infrastructure routière ou ferroviaire,
- Maintien de corridor écologique en particulier le long des cours d'eau...

Le code forestier reconnaît le caractère multifonctionnel de la forêt et prévoit les éléments législatifs et réglementaire assurant que les rôles économique (production de bois matériau et de bois énergie), environnemental (biodiversité, qualité de l'eau, lutte contre le réchauffement climatique,...) et social (paysage, emploi rural, chasse,...) soient bien remplis.

En aucun cas le fait de ne pas classer des bois et forêts en EBC ne peut fragiliser juridiquement le PLU de la commune de Neuvy Saint Sépulchre.

Je reste à votre disposition (et à celle du bureau d'études) pour toute précision sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

PS : Le CRPF vous a adressé un courrier le 12 décembre avec une carte présentant le contour PSG.



Xavier PESME

Directeur

02.38.53.53.83

xavier.pesme@crpf.fr

Centre National de la Propriété

Forestière

Délégation Ile-de-France - Centre

43 rue du Bœuf Saint-Paterne - 45000 Orléans

Tél : + 33 2 38 53 07 91- Fax : + 33 2 38 62 28 37

[Le CNPF - le CRPF](#)