

**Enquête Publique Préalable au projet de
REVISION SIMPLIFIEE DU PLU D'ISSOUDUN 2015**

Projet présenté par la mairie d'Issoudun (36)

**Rapport et Conclusions
du Commissaire Enquêteur
*Benoît MICHEL***

28 novembre 2015

1. Généralités

Historique

Le Conseil Municipal d'Issoudun a décidé le 29 mars 2012 d'engager trois révisions de son PLU, PLU applicable depuis le 15 mars 2004.

Ces révisions touchent des secteurs distincts et n'engendrent que des changements de zonage et adaptations réglementaires mineures.

Définition du projet

Révision simplifiée n° 1

Une demande privée – l'Association « Partage Accueil » – projette la création d'une résidence pour personnes âgées sur un terrain lui appartenant, actuellement espace boisé classé, inscrit dans le parc de la Visitation.

Cet espace boisé est situé en zone UC. La révision prévoit donc d'extraire la surface nécessaire au projet pour l'inscrire en zone UCD, sous-secteur spécifiquement dédié aux implantations de résidences pour personnes âgées.

Révision simplifiée n° 2

Sur le quartier des Terres Rouges, reclassement en zone UC d'un secteur en 3AUCB et d'un secteur actuellement classé 1AUY

Révision simplifiée n° 3

En périphérie sud d'Issoudun, reclassement des secteurs des Chézaux et partie de la « Vallée de la Théols ».

2. Le dossier soumis à enquête

Le dossier

Elaborée par le Cabinet BIA d'Issoudun, la note de présentation en 22 pages résume clairement le projet.

Document sobre et efficace par sa rédaction et ses graphismes.

Joint à ce dossier : le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées.

Publicité

L'affichage réglementaire en mairie et sur site, ainsi que les parutions dans deux journaux à deux reprises, ont été effectués dans les temps requis.

La mairie a par ailleurs diffusé l'information à plusieurs reprises, dans le bulletin municipal de septembre et sur différentes pages d'accueil internet.

3. L'enquête et son déroulement

Chronologie

2 décembre 2003	Approbation du PLU Issoudun
15 mars 2004	Application du PLU Issoudun
29 mars 2012	Délibération municipale engageant les 3 révisions du PLU
05 août 2015	Désignation des Commissaires enquêteurs par le TA Limoges
01 septembre 2015	Procès-verbal de la réunion des Personnes Publiques Associées
11 septembre 2015	1 ^{ère} parution dans l'Aurore Paysanne
12 septembre 2015	1 ^{ère} parution dans la Nouvelle République
02 octobre 2015	2 ^{ème} parution dans l'Aurore Paysanne
06 octobre 2015	2 ^{ème} parution dans la Nouvelle République
18 octobre 2015	Visite des sites concernés en présence du représentant des pétitionnaires et du rédacteur du dossier

Les dates des permanences

Mardi 29 septembre 2015	08h30-12h00	Ouverture
Vendredi 09 octobre 2015	09h00-11h00	
Mercredi 21 octobre 2015	16h00-18h00	
Samedi 31 octobre 2015	08h30-12h00	Clôture

Éléments et observations recueillis pendant l'enquête

Aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête.


Aucun courrier n'a été annexé au registre.

Les quatre permanences n'ont enregistré qu'une seule visite que je qualifie de curiosité : un habitant d'Issoudun voulait vérifier que le champs des « Capucins » correspondait bien à celui sur lequel il avait travaillé 60 ans plus tôt.

En bref, malgré une bonne publicité et la relative importance du projet, cette enquête ne fut pas mobilisatrice.

Fait à Saint Florentin, le 28 novembre 2015,

Benoît MICHEL
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke followed by a vertical line and a small loop at the top right.

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

Sur l'enquête publique relative au projet de Révision simplifiée du PLU d'Issoudun.

Il convient de distinguer les trois révisions qui sont de secteurs et à vocation différents.

Après analyse du dossier et visite des sites en compagnie du représentant de la municipalité ainsi que du rédacteur, je conclus que :

Revision simplifiée n° 1

La révision simplifiée n° 1, portant sur le projet de création de logements pour personnes âgées, est portée par une association privée, propriétaire des lieux et dont la vocation d'assistance aux personnes âgées n'est plus à démontrer.

Par ailleurs, le secteur d'Issoudun a perdu récemment une quarantaine de logements de ce type, détruits pour vétusté, sans reconstruction et de ce fait le besoin connu nationalement se fait d'autant plus sentir localement.

La seule interrogation porte sur le terrain destiné à la construction. La surface n'est pas définitivement arrêtée ou connue, mais, en visitant les lieux, guidé par le représentant du Maître d'Ouvrage, je constate que le terrain, pour autant qu'il soit limité rationnellement en surface, est couvert d'un taillis ombrageux composé d'essences diverses qui sont généralement la mémoire de jardins oubliés, sans que s'y distingue le moindre arbre remarquable. Je rejoins le diagnostic fait par l'ONF en 2004.

J'ajoute que l'emplacement désigné permettra une économie de travaux de voirie par l'accès direct à un rond-point existant donnant lui-même accès, soit au centre ville soit aux espaces commerciaux périphériques.

Et, fait non négligeable, l'environnement offre calme et sécurité, sécurité d'autant renforcée par le mur d'enceinte existant.

Enfin, ce choix d'une création d'un sous-secteur UCd est garant de la seule possibilité de création de logements pour personnes âgées.

Et n'ayant relevé aucun vice d'ordre à corrompre a procédure, **je soussigné, Benoit MICHEL, donne un avis favorable à la réduction de l'espace boisé classé à la Visitation et à la mise en secteur UCd de la partie déclassée.**

Révision simplifiée n° 2

Au quartier les « Terres rouges ».

Il est demandé le classement de la zone 3AUCB, déjà occupée entièrement par un lotissement communal, en zone UC, ainsi que le classement d'une zone inscrite en 1AUY, également en zone UC.

Il s'agit donc de prolonger l'urbanisation d'Issoudun sur la zone 1AUY dont aucune implantation industrielle n'est demandée, ce type de développement s'entendant logiquement à l'Est d'Issoudun aux abords de la RN 151.

La surface est entièrement vierge de construction et prolonge « naturellement » la zone 3AUCB, déjà bâtie.

La zone 1AUY est vierge de toute plantation, un simple champ dont le sol est régulièrement entretenu puisque considéré jusqu'alors comme réserve foncière. Son classement en zone UC n'a donc aucune incidence environnemental ni ne diminue les surfaces agricoles.

Aussi, je me joins à l'avis des Personnes Publiques Associées et **je soussigné, Benoît Michel, donne un avis favorable au classement des zones 1AUY et 3AUCB en zone UC**, comme indiquées sur les éléments graphiques du dossier.

Révision simplifiée n°3

Sur trois secteurs distincts :

- a. Classement des zones NP des Chézeaux en UD et NJ.
- b. Classement de la zone NPi de la Vallée de la Théols en Ni.
- c. Classement de la zone NP des « Champs des Capucins » en A.

La zone réglementée NP fut instituée lors de l'élaboration du PLU, en attente de la déclaration d'Utilité Publique des zones de protection des captages d'eau potable, situées sur « Chézeaux » et « Vallée de la Théols ».

- a. La demande de classement en UD (Habitat diffus de faible densité) se conçoit plus comme une régularisation que comme un besoin d'extension puisque la zone indiquée sur plan ne laisse que très peu de possibilité de construction, l'ensemble étant bâti depuis fort longtemps.

Le règlement du périmètre de protection rapproché repris par le PLU contraint toute demande de permis de construire à l'avis des services de l'Etat, ainsi qu'à la Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé Publique.

La zone NJ projetée a pour avantage premier de protéger les abords de la rivière forcée par un retrait de zone et de conserver un paysage ombragé, tout en limitant la zone UD, évitant ainsi les subdivisions de terrains par manque d'accès.

- b. Une surface inondable enjambant la Théols, contenant un captage d'eau potable et joignant deux zones déjà classées Naturelles Inondables, reclassée en zone Ni : on ne peut envisager meilleure protection.
- c. La zone Np contenant un périmètre de protection immédiat d'un captage d'eau potable est aujourd'hui cultivée. Aussi, son classement en zone agricole est-il la meilleure protection, en interdisant de fait l'habitat en zone de protection rapprochée.

Cette solution, économe et protectrice n'engendre sur la surface concernée aucune possibilité de spéculation.

Aussi et en l'absence de toute contre-proposition ou suggestion de la part du public , et attestant le bon respect de la procédure, **je soussigné, Benoît Michel, donne un avis favorable au classement des zones NP des Chézeaux en UD et NJ, de la zone NPi de la Vallée de la Théols en Ni et de la zone NP des « champs des capucins » en zone A.**

Fait à Saint-Florentin, le 28 novembre 2015

Benoît MICHEL
Commissaire Enquêteur

