



**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR LES PROJETS  
DE REVISION ALLEGEE N°1 , DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 ET DE  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS  
D'ISSOUDUN**

\*\*\*\*\*

**Enquête publique du 2 avril 2024 au 3 mai 2024**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

***Commissaire enquêteur : Madame Claudine MOREAU  
Décision TA n°E2400010/87 PLUi RM 36 du 01 février 2024***

L'article R.123-18 du code de l'environnement précise que « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, sous huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de **quinze jours** pour produire ses observations éventuelles.

Il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pas d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations, propositions et remarques du public reçues pendant l'enquête ainsi que les questions personnelles du commissaire enquêteur

### **Objets de l'enquête**

La présente enquête porte sur trois procédures distinctes réunies pour examen conjoint dans une enquête unique portant sur les projets de revision allégée n°1, de modification de droit commun n°1 et de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun

### **Organisation et déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 2 avril 2024 au vendredi 3 mai 2024, à 17 heures.

Le jour de la clôture de l'enquête, après 17 heures, j'ai clôturé les trois registres mis à la disposition du public.

L'enquête publique a donné au public la possibilité de formuler ses observations, propositions et contre propositions sur les registres d'enquête ouverts au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun aux heures d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur..

Le public pouvait adresser un courrier à l'intention du commissaire enquêteur au siège de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun.

Le public pouvait également adresser ses observations écrites par voie électronique aux adresses mail suivantes :

- Pour le projet de révision allégée sur la commune de Diou : [ra-diou@issoudun.fr](mailto:ra-diou@issoudun.fr)
- Pour le projet de droit commun n°1 et n°2 : [modification-plui@issoudun.fr](mailto:modification-plui@issoudun.fr)

### **Bilan de la participation du public**

Le public s'est peu manifesté pendant cette enquête où seulement deux personnes se sont présentées lors des différentes permanences du commissaire enquêteur. Seulement cinq mails ont été comptabilisés.

Le commissaire enquêteur juge que cette absence de participation ne tient aucunement à un défaut d'information du public sur la tenue et les sujets de la présente enquête. En effet, cette dernière a été parfaitement annoncée par la Communauté de Communes.

## SYNTHESE DES OBSERVATIONS

### Observations portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi

Date	registre	mail	courrier	Nom ou qualité	commune	objet
04/04/2024		1		Société EDPR	Paris	La société EDPR souhaite construire une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Diou, projet pour lequel elle a déposé un dossier de demande de permis de construire en décembre 2023.

### Observations portant sur le projet de modification de droit commun n° 1

Date	registre	mail	courrier	Nom ou qualité	commune	objet
02/04/2024	1			M. Boulenger Ludovic et Mlle Raoux Amanda	Chezal Benoit	Acquéreurs d'une parcelle AC 88 depuis le 24 novembre 2023. Ils souhaitent que la parcelle située en zone agricole soit classifiée en zone urbaine afin de pouvoir déposer toute demande d'urbanisme (clôture, abri de jardin, etc...)
02/04/2024	1			M. Daniel Philippe	Reuilly	Concerne ses parcelles ZD 291, ZD 262 et 263, ZD 134 qui passent en zone agricole. Mon projet d'agrandissement pourra prendre forme.
04/04/2024		1		Société EDPR	Paris	Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLUi de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun, je me permets d'apporter une contribution concernant le règlement de la zone N (au sein de laquelle est situé le projet photovoltaïque). Est-ce qu'il serait possible, au lieu de mentionner les « dispositifs de production d'énergie renouvelable » de mentionner explicitement « les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol » ?
04/04/2024		1		Mme Buchon Chantal et Mme Bonniaud Joëlle	Mehun sur Yevre	Elles signalent que les parcelles F 1541 et ZH 0232 seraient passées en zone agricole, sans en avoir été informées, alors qu'initialement ces parcelles étaient en zone constructible. Elles souhaitent qu'une révision soit faite pour que les parcelles redeviennent constructibles, ayant des projets sur ces parcelles.
05/04/2024		1		M. Jacques PALLAS – Maire	St Georges sur Arnon	<b>1ère observation.</b> Lors de l'élaboration du PLUI, nous avons formulé des observations par courrier daté du 21.02.2019 concernant une parcelle cadastrée D1324, située rue du Puit st Cyr – Avail à st Georges sur Arnon, (documents d'urbanisme ci-joints). Le

					<p>POS, puis le PLU communal avaient classé la totalité de la parcelle, appartenant à M. François PERROT, en zone Ua, donc constructible. Le bureau d'étude qui avait instruit le PLUI, avait par erreur, tracé la moitié de la parcelle en trame jardin, en continuité des parcelles voisines. Malgré toutes nos observations, le rétablissement de cette parcelle en zone constructible n'a pas été réalisé. Nous ne comprenons pas l'appréciation négative de ce refus de la DDT. Cette parcelle était constructible, le bureau d'étude a commis une erreur, notre observation n'a pas été prise en compte et pourtant, cette parcelle non-agricole dispose d'une voie communale d'accès y compris l'ensemble des réseaux, téléphone, électricité, eau potable, la parcelle est suffisamment grande (1 524m<sup>2</sup>) pour accueillir un assainissement individuel. De plus, le propriétaire nous a fait savoir qu'il ira en justice pour faire respecter son droit à construire comme cela était prévu en POS puis en PLU. Je demande le rétablissement de cette parcelle, 1 524m<sup>2</sup>, en zone constructible.</p>
					<p><b>2ème observation</b></p> <p><b><u>Rappel modification – PLU – PLUI - demandes</u></b></p> <p><b>N°1</b> – L'emplacement ER n°4 pour une superficie de 106 279 m<sup>2</sup>, dont l'objet était la mise en valeur du coteau calcicole de ROUSSY est devenue propriété de la commune.</p> <p>Cette parcelle, cultivée en culture intensive (céréales) été classée en zone Nv, secteur naturel de vallées, avec pour objectif de protéger le caractère paysager et naturel de la vallée.</p> <p>Le règlement POS de mai 2012, autorisé les constructions légères, ouvertes sur quatre côtés, d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une par parcelle.</p> <p>Après l'acquisition de cette parcelle, dénommée ZAD, zone alimentaire durable, cette parcelle à été transformée et mis à disposition auprès d'une jeune couple pour y développer une activité maraichage – bio et d'un jeune agriculteur – éleveur, ovins et bovins.</p> <p>L'activité de maraichage est très active, avec la construction entre autre d'une serre de 1 600 m<sup>2</sup>, la construction d'un bâtiment pour accueillir les consommateurs et développer une activité reliée à l'activité de maraichage (entreposage, matériels, mise à l'abri des produits, etc....) est nécessaire.</p> <p><b><u>Le règlement POS, actuel, ne l'autorise pas.</u></b></p>

					<p>Cette parcelle devait être classée en zone A, en raison du potentiel agronomique et biologique.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics en d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole seront seules autorisées en zone A.</p> <p>L'installation de systèmes solaires, thermiques, photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, électrique ou chaleur sera autorisée.</p> <p><b>N°2 – Secteur urbanisé de la Presle = Z.Ub</b></p> <p>Ce secteur dispose d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, en résidences secondaires, tout en préservant ce secteur naturel, initialement à vocation de loisirs.</p> <p>Le POS actuel définit la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols dans ce secteur Z-Ub :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol totale du bâtiment est limitée à 77m<sup>2</sup> répartie comme suit : 42 m<sup>2</sup> de clos habitable et 35 m<sup>2</sup> d'espace couvert non habitable.</li> <li>- La hauteur destinée à l'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>- Annexe non attenante, d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> dans une quantité limitée à une par unité foncière.</li> <li>- Les constructions et installations, sauf annexes, sont implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue</li> <li>- Un recul de 5 mètres doit être respecté par rapport au passage privé communal.</li> <li>- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont soit à la limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres.</li> <li>- Les clôtures édifices en zone inondable être à une hauteur inférieure à 1.80 mètres et la hauteur des parties pleines ne doit pas excéder 0.60 m au-dessus du terrain naturel.</li> <li>- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.</li> <li>- Les espaces libres entre la façade et le domaine public doivent être traités en jardin d'agrément.</li> <li>- Le COS est de 0.11.</li> </ul> <p>Après avoir rencontré les habitants du site de la Presle, les demandes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol totale du bâtiment est portée de 45 m<sup>2</sup> à 77m<sup>2</sup> répartie comme suit : m<sup>2</sup> de clos habitable</li> </ul>
--	--	--	--	--	--

					<p>et 35 m<sup>2</sup> d'espace couvert non habitable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations, sauf annexes, sont implantées avec un recul minimum de            au lieu de 30 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue</li> <li>- Un recul de 5 mètres doit être respecté par rapport au passage privé communal, sans changement.</li> <li>- Le COS est de</li> </ul> <p><b><u>N°3 – Avail – Rue du puits Saint Cyr</u></b></p> <p>Lors de la révision du POS en PLU, nous avons classés par erreur une parcelle en NJ, secteur naturel à vocation de jardins, alors qu'elle était en zone Ua.</p> <p>Cette parcelle, située dans un secteur déjà urbanisé, avec des équipements publics existants, une capacité suffisante. Zone desservie par une voie sans issue, desservant une habitation en bout de cette voie.</p> <p>Nous demandons simplement que ces deux parcelles soient reclassés en zone Ua.</p> <p>Sur les propositions, faites par le cabinet la carte pre-zonage, du 23 Janvier 2019, ces deux parcelles apparaissent de couleur orange ? zone AU, zones d'extensions futures à vocation d'habitat ou bien en zones Uv secteurs de nouvelles constructions en enveloppes des villages.</p> <p>Je souhaite disposer de la confirmation, de la couleur, de la légende de la zone et du reclassement de ces deux parcelles en zone constructible sur Avail.</p> <p>D'une manière générale, il manque un chapitre présentant la zone et la déclinaison des secteurs permettant de maintenir des situations existantes, à préserver, nouvelles en fonction des projets communaux.</p> <p>De même, qu'il faut tenir compte des rédactions du PLU communal, qui tenait compte justement des situations subies, existantes et rectificatives dans la nouvelle réglementation.</p> <p>Cela devait être le même principe dans la nouvelle rédaction PLUi (plans joints).</p>
26/04/24	1	M. Jacques Braguy club ULM	Reuilly	<p>Courant mai 2023 la mairie de Reuilly a eu un échange avec le Service Urbanisme et Foncier de la CCPI sur l'instauration d'un STECAL pour le site du club ULM, 2 route de l'Hopiteau à Reuilly. En final, la révision du PLUi propose sur le site un STECAL de 5900m<sup>2</sup>, permettant 2360m<sup>2</sup> de superficie consffuite, ce qui autoriserait la construction du hangar de 16mx24m en respectant les prospects</p>	

						demandés. Nous vous remercions de prendre en considération l'importance pour notre association de ce projet dépendant de cette modification du PLU
--	--	--	--	--	--	--

## **Observations portant sur le projet de modification de droit commun n° 2**

Aucune observation n'a été déposée sur le registre d'enquête publique.  
Aucun courrier ou mail n'a été reçu en mairie.

### **Observations du commissaire enquêteur**

#### **1) - Les avis des PPA**

La collectivité va-t-elle prendre en compte et mettre en œuvre les différentes recommandations émises par les PPA dans leurs avis ? Justifier les recommandations qui ne seront pas suivies.

#### **2) - Arrêté d'ouverture d'enquête publique**

Il est noté dans l'arrêté (article 5) que la publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet d'affichages complémentaires en divers lieux publics de la Communauté de Communes concernée, et sera portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun.

***Pouvez vous préciser quels sont ces divers procédés d'information, autres que ceux prévus par les textes ?***

#### **3) - Dossier de modification de droit commun n°1**

Courrier de Monsieur Boulenger et de Madame Raoux du 16 février 2024 demandant la modification de la parcelle AC 88 en zone UC.

J'ai reçu lors de la première permanence Monsieur Boulenger (voir observation du 2 avril 2024) qui voulait savoir si sa demande de modification de zonage avait été prise en compte.

Le maire de Chezal Benoit, en tant que Personne Publique Associée (PPA) dans son courrier du 7 mars 2024 a demandé d'intégrer le changement de zonage des parcelles AC 88, 86 et 90.

Or, j'ai constaté que cette demande n'avait pas été prise en compte dans la note explicative alors que l'erreur de zonage sur Issoudun avait bien été reprise (note explicative – page 19).

***Pouvez vous m'expliquer ?***

#### 4) – Changement de destination

Sur le territoire communal de Migny, plusieurs bâtiments, en l'occurrence des anciens corps de ferme, sont actuellement inoccupés et inutilisés. Afin de permettre leur réinvestissement et éviter que ceux-ci ne tombent en ruine, la commune souhaite autoriser leur changement de destination.

Le changement de destination vers l'habitat, pour permettre la création de logements et/ou de gîtes est donc possible, dans la mesure où cela ne remettra pas en cause la pérennité de l'activité agricole ou celle d'une exploitation en particulier. Au contraire, ces changements de destination permettront le réinvestissement du bâti et participeront de la même façon à la valorisation du patrimoine bâti rural.

#### ***Pourquoi ne pas avoir soumis cette demande à la CDEPNAF ?***

En effet, les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants doivent être soumis à la CDEPNAF (articles L.151-12 et R. 151-26 CU).

#### 5) – Commune de Charost

Le maire de Charost, en tant que PPA, a évoqué lors de la réunion d'examen conjoint, deux points à rajouter au dossier d'enquête.

Il lui a été répondu de faire une demande officielle, ce qu'il a fait en date du 16 février 2024,

Or, cette demande n'a pas été prise en compte dans le dossier d'enquête publique.

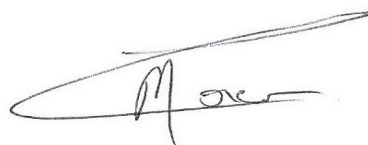
#### ***Pouvez vous m'en donner la raison ?***

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours, à partir de la date de la remise du présent procès-verbal de synthèse, pour produire le mémoire en réponse, soit jusqu'au **27 mai 2024**.

Le présent procès-verbal de synthèse ainsi que le mémoire en réponse seront insérés dans le rapport que la commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à St Maur, le 13 mai 2024

Le commissaire enquêteur



Claudine MOREAU