

**COMMUNE DE FERRIERE SUR BEAULIEU**  
**Département d'INDRE ET LOIRE**

**Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018**  
**Décision du Tribunal Administratif d'Orléans**  
**n° E 18000082 / 45 du 22 mai 2018**

**Rapport**  
**d'enquête publique**  
**(P.L.U.)**



**Période d'enquête publique**  
**Du 27 août 2018 au 27 septembre 2018**

**Rédigé par Christian MOHEN, commissaire-enquêteur, le 23 octobre 2018**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**1 GENERALITES.**

**1.1 / Présentation et historique du projet soumis à l'enquête :**

La commune de FERRIERE-SUR-BEAULIEU avait établi un premier Plan d'Occupation des Sols (POS) le 29 juin 2001. Ce document est devenu obsolète lors de l'application de la loi ALUR, le 26 mars 2014. Un délai de trois années permettait d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Néanmoins, par délibération du 27 février 2015, le conseil municipal a affiché sa volonté de se doter de ce P.L.U., en prescrivant son élaboration. En fait, la concertation a alors débuté pour cesser à la suite d'une délibération du 20 novembre 2017.

Les principaux axes ont alors été définis comme base de l'élaboration du dossier, en complément des résultats de cette concertation :

- Le Schéma de Cohésion Territoriale (SCOT) de l'ex-Communauté de Communes de Loches Développement (CCLD), approuvé en septembre 2014, précise que la commune de FERRIERE-SUR-BEAULIEU est un pôle de proximité à préserver.
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) des communes de l'ex-CCLD, approuvé le 30 juin 2005 pour 6 années, n'est plus opposable mais constitue un élément de référence de la démarche.

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté et discuté lors des différentes étapes de la concertation. Il fixe 8 orientations sur lesquelles je reviendrai en détail ci-dessous.

## **1.2. / Environnement général.**

La commune de FERRIERE-SUR-BEAULIEU, rattachée au canton de Loches, se situe à 3km à l'est de cette ville et à environ 45 km au sud-est de TOURS. A partir du 1er janvier 2017, elle fait partie de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST), qui regroupe 68 communes et qui a pour objectifs le développement économique, touristique et social, et d'aménagement de l'espace.

Les deux grands axes routiers les plus proches sont l'autoroute A85, à 19 km, et la RD 943 (TOURS-LOCHES) à 3 km.

Son nom rappelle les lieux de prélèvement de minerai de fer (à l'origine Les Ferrières) dont il reste trace au lieu-dit «les Minées», dans la forêt, au nord du bourg. Le fer était utilisé pour la fabrication d'armes, au moyen âge.

La commune correspond essentiellement à un plateau d'argiles à silex culminant à 142 m. La rivière, la Ferrière, qui la traverse d'est en ouest a creusé une vallée assez encaissée, compte-tenu de la présence proche de l'Indre, dont elle est affluent. Le tuffeau jaune et même blanc y a été entamé. L'altitude la plus basse est de 76 m en aval du ruisseau.

La commune fait partie des Gâtines du Sud Touraine. Elle regroupe 4 entités paysagères :

- Un vaste ensemble de terrains, au nord et à l'est, est couvert de forêts privées ou publique comme la Forêt Domaniale de Loches. Elle a fait l'objet d'une protection spéciale de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Plus de la moitié du territoire communal est concerné.
- Le plateau agricole onduleux avec des fermes isolées, des petits bosquets et des champs à vocation partagée à égalité entre les céréales et le poly-élevage.
- Les vallées humides des petits affluents de l'Indre s'ouvrent sur le donjon de la cité royale de Loches et le clocher de l'église abbatiale de Beaulieu-les-Loches, vers l'ouest.
- Le tissu urbain mitigé entre le centre bourg organisé autour du centre historique et le mitage d'un habitat pavillonnaire développé surtout vers l'ouest.

Actuellement , la population s'élève à environ 741 âmes (chiffre 2014) pour une superficie de 19,63 km<sup>2</sup>, soit 38 habitants au km<sup>2</sup>. Depuis 1968, 502 nouveaux habitants sont venus s'installer à FERRIERE-SUR-BEAULIEU. L'objectif serait d'atteindre 915 habitants en 2030, soit 78 logements supplémentaires.

Cet attrait a été sans doute lié à la disponibilité et au bas coût des terrains situés dans la première couronne de l'aire urbaine de LOCHES. En effet, plus de 80 % de la population travaille en dehors du village et seulement environ 12% sur son territoire.

Historiquement, la population s'est regroupée sur le centre bourg et dans des fermes isolées. Les derniers développements se sont faits le long des routes, surtout vers l'ouest (vers LOCHES), avant l'an 2000, selon un rythme de 3 maisons à l'hectare, puis de 7, mais avec la même attractivité.

Il y a 8 fermes dont 4 pour l'agriculture et 4 pour l'élevage (bovins, caprins, volailles ou gibier à plumes). Il faut noter qu'une partie des zones agricoles sont exploitées par des personnes extérieures au village.

Quelques entreprises commerciales et artisanales entretiennent la dynamique sociale, économique et touristique de la commune : s'y trouvent par exemples un restaurant, un salon de coiffure, un atelier de menuiserie ébéniste, une entreprise d'électricité générale ou encore 2 chambres d'hôtes et 3 gîtes ruraux.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIRP) a retenu plusieurs sentiers communaux qui peuvent être mis en valeur pour le développement touristique, pédestre ou cycliste. Le plus fameux est le Circuit du Lavoir.

### **1.3. /Cadre juridique.**

Il s'agit de la procédure liée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Aussi les dispositions applicables sont :

- Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,
- Code de l'Urbanisme, articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25,
- Ordonnance ministérielle n° 2012-11 du 5 janvier 2012, pour partie,
- Ordonnance du Tribunal Administratif d'Orléans n° E 18000082 / 45 du 22 mai 2018,
- Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018, prescrivant l'enquête publique.

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

## **2. CONDITIONS D'EXECUTION DE L'ENQUETE.**

### **2.1 / Ouverture de l'enquête.**

#### **2.1.1 / Référence de désignation des commissaires enquêteurs.**

J'ai été désigné par l'ordonnance du Tribunal Administratif citée plus haut. Elle a été complétée par la suite par ma désignation pour mener de concert l'enquête sur la révision du Zonage d'Assainissement de la commune et qui fera l'objet d'un rapport séparé.

#### **2.1.2 / Modalités d'exécution.**

##### **Durée et dates de l'enquête.**

L'enquête publique a effectivement eu lieu du lundi 27 août au jeudi 27 septembre 2018, sur une durée de 32 jours consécutifs, à la mairie de FERRIERE-SUR-BEAULIEU.

##### **Nombre et dates des permanences.**

3 permanences ont été tenues :

- le lundi 27 août 2018 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 15 septembre 2018 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 27 septembre 2018 de 12h00 à 17h00.

##### **Autres jours et heures d'accès du public au dossier.**

Le dossier d'enquêtes, en version papier, a été tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat de mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15.

Une version informatique était disponible sur les sites de la commune et de la CCLST (article R 123-5).

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

### **Nombre de visites de site.**

J'ai visité la commune dès le début du mois de juillet, après l'entretien à la mairie (cf le paragraphe suivant) puis avant l'ouverture de l'enquête, pour visualiser les secteurs concernés, essayer d'apprécier les conséquences potentielles du projet et vérifier les bonnes conditions d'affichage. J'ai effectué une seconde visite plus ciblée sur les problèmes exposés par les participants, juste avant la dernière permanence.

### **Nombre d'entretiens.**

Je me suis rendu à la mairie, le 6 juillet pour y rencontrer monsieur le Maire, Gilbert SABARD, madame Agnès CROCQ, secrétaire de mairie et madame Magali MOREAU, chargée du dossier assainissement à la CCLST : nous avons évoqué les grandes lignes des projets de PLU et du schéma d'assainissement et fixé les modalités pratiques des deux enquêtes jumelées.

J'ai ensuite sollicité, le 13 septembre, matin, un entretien avec madame Véronique SAMUEL, de la DDT, rédacteur de l'avis de cette direction, pour recueillir des précisions sur le futur PLU et le projet de la municipalité.

Enfin, nous avons conclu l'enquête publique avec monsieur le Maire, à l'issue de celle-ci.

### **Nombre de visiteurs au cours de l'enquête.**

Dix sept personnes se sont déplacées en mairie au cours des trois permanences et ont soit inscrit une mention sur l'un des registres et/ou laissé un courrier à mon intention.

## **2.2 / Publicité :**

### **Annonces légales :**

S'agissant d'une enquête de type environnemental, une copie de l'arrêté municipal a été :

- insérée dans le journal « la Nouvelle République », édition d'Indre et Loire, les 8 août et 29 août 2018,
- et dans le journal «Terre de Touraine» les 10 août et 31 août 2018,

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

- placardée aux emplacements officiels de la commune et au bords des accès à la commune ainsi que sur les sites informatiques de la mairie et de la CCLST.

La publicité a été réalisée séparément pour chacune des deux enquêtes.

Le justificatif d'insertion a été fourni par les médias locaux concernés.

Le délai minimal de 15 jours avant l'enquête a donc été respecté.

### **Contrôles effectués.**

J'ai effectué le contrôle de l'affichage une première fois le 27 août 2018 puis avant chacune de mes permanences. Une attestation d'affichage, signée par monsieur la Maire, est jointe au dossier.

## **2.3 / Dossier d'enquête mis à disposition du public.**

### **2.3.1 / Composition du dossier de l'enquête.**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation (386 pages),
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, 13 pages),
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, 29 pages),
- le règlement composé d'une pièce écrite et ses annexes (107 pages) et de deux plans (au 1/2000ème et 1/7000ème),

Des documents y ont été annexés :

- le Porter à la Connaissance de l'Etat (143 pages),
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),
- l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- l'analyse des avis émis par les PPA et les éléments de réponse,
- une note de présentation de l'enquête-publique,
- le bilan de la concertation préalable (36 pages).

Les autres pièces du dossier sont :

- l'arrêté municipal n°2018-15 du 19 juillet 2018,
- un registre d'enquête folioté de 1 à 21, recto-verso, et paraphé par mes soins le 27 août 2018, jour de l'ouverture de l'enquête.

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

### **2.3.2 / Désignation du concepteur du dossier de présentation.**

Le dossier d'enquête a été élaboré par le Bureau d'Etudes AUDDICE, dont le siège social est à CHALONS-en-Champagne (51000) et l'Agence Val-de-Loire à SAUMUR (49402), Rue de la Chesnaie-Distré.

### **2.3.3 / Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune et constitue un document synthétique établi par les élus locaux à l'intention des citoyens et habitants. Il a été décliné selon huit grands axes :

→ maîtriser la croissance démographique : l'ambition affichée est d'atteindre 915 habitants en 2030 soit la création d'environ 78 logements. La maîtrise de l'espace disponible est une nécessité.

→ renforcer l'attractivité du centre bourg, pour stopper le mitage de l'espace et limiter la consommation foncière agricole à 1,2 hectare.

→ diversifier l'offre en logements, en favorisant la construction de logements plus petits que par le passé.

→ valoriser le cadre de vie, par la qualification des entrées de bourg et par la préservation des cônes de vue identifiés. La conservation des activités liées à la forêt (sylviculture et tourisme), le maintien des activités économiques actuelles et celui de l'école comme espace d'échanges constituent trois axes complémentaires.

→ soutenir l'activité agricole, en protégeant l'activité actuelle tout en diversifiant les initiatives connexes.

→ projeter le devenir des équipements, quant à trois projets communaux.

→ gérer l'eau et les risques, pour le captage en eau potable et les réserves d'eau incendie en fonction de l'évolution des constructions.

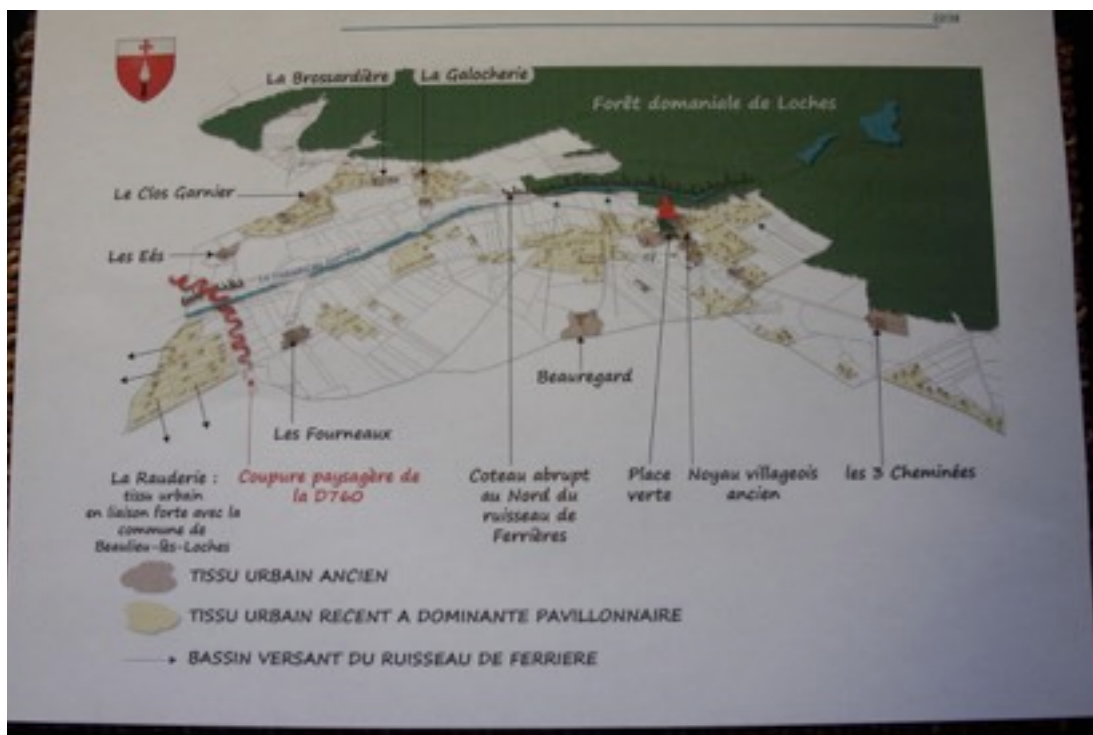
→ soutenir la protection et la valorisation du patrimoine, riche de nombreux vestiges du passé qui doivent être mis en valeur.



### 2.3.4 / Avis sur le dossier de présentation.

Le dossier correspond aux dispositions de l'article R 23-8 du Code de l'Urbanisme. Il s'avère suffisamment clair et précis pour les besoins de cette enquête publique : la présentation écrite, agrémentée de nombreuses photographies et plans, ainsi que les annexes graphiques en ont fait un document facile à consulter.

Les objectifs du PADD me paraissent clairs et en adéquation avec les caractéristiques locales, atouts ou inconvénients de la commune rurale pleine de charme. La présence de nombreux vestiges anciens, celle de la forêt domaniale ou privée et celle de la proximité de l'agglomération de LOCHES sont des atouts incontestables du développement harmonieux de FERRIERE-SUR-BEAULIEU. La déclinaison des principes énoncés ci-dessus en définira les gardes-fous.



### 2.4 / Registre d'observation.

#### 2.4.1 / Responsable et date d'ouverture du registre.

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)  
du 27 août au 27 septembre 2018

Le registre d'enquête publique a été ouvert par mes soins, le 27 août 2018, jour de l'ouverture de l'enquête.

#### **2.4.2 / Responsable et date de cotation du registre.**

J'en ai paraphé toutes les pages, préalablement foliotées de 1 à 21, le même jour.

#### **2.4.3 / Responsable et date de clôture.**

J'ai procédé à la clôture de l'enquête le 27 septembre 2018, en présence de monsieur le Maire, et j'ai pris possession du dossier et du registre d'enquête, pour rédiger le présent rapport.

#### **2.4.4. / Procès verbal d'enquête Publique.**

J'ai rédigé un procès verbal d'enquête, le 1er octobre 2018 et l'ai adressé le même jour, par informatique, avec un courrier d'accompagnement à madame Agnès CROCQ, à l'intention de monsieur le Maire. Un procès-verbal concernant l'aspect zonage d'assainissement a été transmis par le même courrier à mesdames Agnès CROCQ et Magali MOREAU, à l'intention de la CCLST.

La réponse de la mairie m'est parvenue, le 15 octobre, dans les délais légaux. Les réponses sont reprises au § 4.2. ci-dessous.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

#### **3.1 / Avis sur le cadre d'accueil du public et sur l'accès aux documents.**

Le déroulement de cette enquête a été organisé de manière à ce que toutes les conditions nécessaires à une large expression du public soient réunies. Le choix de la date des permanences a été décidé d'un commun accord, pour tenir compte des horaires d'ouverture de la mairie, pour essayer de toucher un maximum de population.

La possibilité de consulter le dossier sur internet, dans le cadre des nouvelles dispositions légales, a également participé à sa mise en connaissance.

#### **3.2 / Ambiance autour de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Les administrés intéressés de la commune ont pu exprimer leurs avis en toute liberté.

### **3.3 / Détail des permanences assurées.**

**- lundi 27 août 2018 de 9h00 à 12h00 :**

5 personnes se sont présentées ce jour.

**- samedi 15 septembre 2018 de 9h00 à 12h00 :**

4 personnes sont venues et un courrier a été réceptionné.

**- jeudi 27 septembre 2018 de 9h00 à 12h00 :**

8 personnes se sont présentées, certaines pour la première ou seconde fois, d'autres pour confirmer un courrier envoyé ou déposé.

Au total, j'ai annexé 4 courriers au registre d'enquête.

## **4. OBSERVATIONS DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE.**

### **4.1 / Constat comptable des observations pour l'ensemble de l'enquête conjointe.**

**4.1.1 / Nombre total de visiteurs.**

17

**4.1.2 / Nombre de visiteurs ne s'étant pas exprimés.**

0

**4.1.3 / Nombre d'observations exprimées oralement.**

3

**4.1.4 / Nombre d'observations écrites.**

13

**4.1.5 / Nombre de courriers ou documents annexés au dossier.**

3

**4.1.6 / Nombre de pétitions ou mentions collectives écrites ou annexées.**

1

## **4.2 / Observations du public et examen :**

Je reprendrai ci-dessous toutes les observations écrites soit sur le registre et/ou par courrier, mais n'en ferai l'examen qu'à la fin, en les regroupant par analogies.

### **4.2.1 / Observations orales :**

**Monsieur Patrick GODEAU** a consulté le règlement graphique pour savoir si son fils agriculteur pouvait construire sa maison au lieu-dit «le Haut Puits Bertin» et s'il pourrait installer des panneaux solaires sur le toit d'un hangar existant, plus au sud.

#### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

Les questions posées peuvent recevoir un avis favorable, sous réserve de l'examen d'un dossier précis sur chaque projet.

**Monsieur Michel GROSS**, propriétaire non résident de la parcelle n° 110, au lieu-dit «Beauregard», est venu consulté le projet de PLU : le classement lui convient pour l'environnement.

#### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

Aucune réponse n'est à faire.

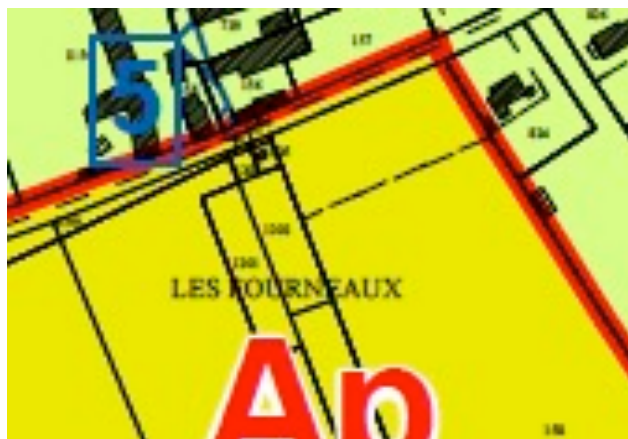
**Monsieur Joël ELARD** habite 26 allée de la gare, sur la parcelle n° 52. Depuis l'année 1981, il a été inondé 3 fois par les eaux d'orage venues de la zone agricole située au sud. Ses voisins sont dans le même cas.

#### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

Ce problème de voisinage ne relève pas de l'élaboration du PLU, mais des simples pouvoirs du Maire et surtout de la bonne entente entre voisins.

### **4.2.2 / Monsieur Julien THERETTE :**

Il souhaite que la maison qu'il a fait construire il y a deux ans sur la parcelle n° 1204, constructible (selon l'ancien POS) figure sur les plans et qu'elle retrouve le caractère de constructibilité alors qu'elle est prévue en «Ap». Il souhaiterait, par ailleurs, pouvoir édifier un abris pour son cheval sur la parcelle voisine, n° 1202.



***Réponse de Monsieur le Maire :***

Il s'agit d'une erreur manifeste et la correction sera apportée lors de la mise au point.

***Observation du commissaire-enquêteur :***

La correction de l'erreur manifeste est satisfaisante. Le document initial ayant été établi en 2016, il avait effectivement pu omettre une construction en cours.

**4.2.3 / Monsieur Serge JOUANNET :**

Il est propriétaire des parcelles n° 720 et 722 au lieu-dit «la Fosse des Ees», construites. Il s'étonne du classement «N» proposé alors que ses voisins et lui-même ont des constructions coincées entre les routes D 61 et D 764 et la forêt.

Il m'a déposé un courrier co-signé avec messieurs Arlie et Adam MICHEL, qui cite tous les numéros de parcelles concernées.



COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)  
du 27 août au 27 septembre 2018

#### 4.2.4. / Madame Maria Paz FLORES et monsieur Jules PIQUOIS :

Leur habitation se trouve maintenant en zone «N» et le reste du terrain en «Ap», au lieu-dit «les Fourneaux», parcelles n° 1150, 1154 et 1152 : ils s'en étonnent, mais n'inscrivent rien dans le registre.



#### 4.2.5. / Madame Elisabeth de ROTHSCHILD :

Elle est propriétaire d'un manoir et d'une longère qu'il a été proposé de classer en zone «N» au lieu-dit «la Montrtrie». Cet état de fait l'empêcherait d'envisager de créer un gîte pour accueillir des étrangers (elle est actuellement architecte à Singapour et voudrait faire venir des collègues) ou tout simplement de créer un bureau.

Elle regrette que le bureau d'étude n'ait pas examiné la réalité de la vie locale pour ne proposer que des principes. Aussi, elle souhaite que le secteur passe en zone «A».



#### **4.2.6. / Monsieur et Madame CANUS :**

Ils avaient envisagé de construire une maison sur la parcelle n° 62, bordée sur deux faces par la zone constructible du bourg, mais en zone «Ap».

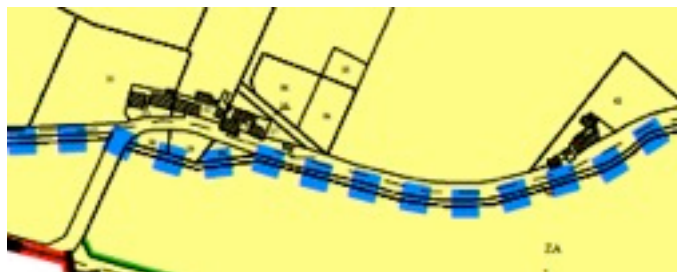
D'autre part, ils souhaitent évacuer des arbres morts sans avoir à en replanter d'autre au même endroit.



#### **4.2.7. / Mesdames Guylaine REVAULT et Julie GAULTIER :**

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

La maman et sa fille souhaitent que leur parcelle, au lieu-dit «les Briquions», à l'ouest immédiat de plusieurs maisons, puisse retrouver son caractère de constructibilité pour permettre l'installation de la fille. Tous les réseaux passent à proximité.



#### **4.2.8. / Monsieur Thierry DELAUNAY :**

Il exploite avec son frère une exploitation agricole dont le siège est à «la Montrottrie», au nord immédiat de la propriété de Madame de ROTHSCHILD.

Il a en projets de créer un gîte de 8 à 10 personnes et de faire de la vente directe de produits bio, à la ferme. Il s'étonne d'autre part que d'autres constructions à usage d'habitation et d'activités agricoles soient en zone «A» alors que lui est en «N».

#### ***Réponse de Monsieur le Maire :*** (points 4.2.5. et 4.2.8.)

Les gîtes sont assimilés à la destination habitation/logement du code de l'urbanisme. La possibilité de création d'habitations en zone naturelle ou agricole est définie dans le futur règlement du PLU et se limite respectivement aux opérations ayant un lien direct avec une exploitation forestière ou agricole.

Conformément aux orientations de la Chambre d'Agriculture et à la volonté de ne pas favoriser des situations de conflit de voisinage, l'équipe municipale n'a pas autorisé, à proximité d'une exploitation agricole en activité, les changements de destination des constructions existantes en habitations.

Les projets des personnes concernés devront se conformer et s'adapter au règlement du nouveau PLU.



### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

La position de l'équipe municipale répond à une logique réglementaire mais sans doute aussi sur des éléments de la vie locale en voulant éviter tout conflit (tels que ceux rapportés régulièrement par les médias!).

Néanmoins, la cohérence entre les situations présentes à l'est de la commune, il me paraît plus judicieux de classer le secteur de «la Montrottrie» en secteur agricole et non forestier.

### **4.2.9. / Monsieur Yves FONTENEAU :**

Il m'a adressé un courrier le 14 septembre, puis s'est présenté le 27, avec une seconde lettre : il avait envisagé depuis longtemps de vendre 4 parcelles à bâtir, lieu-dit «les Bornais de l'Epinerie» sur environ 3500 m<sup>2</sup> de la parcelle n° C 1181. Ce projet jouxte un lotissement récent et se trouvait en zone constructible dans le précédent POS.



### ***Réponse de Monsieur le Maire :*** (points 4.2.3., 4.2.6., 4.2.7. et 4.2.9.)

Les parcelles concernées sont en dehors des parties actuellement urbanisées. Conformément au projet communal, ces parcelles n'ont pas vocation à s'ouvrir à l'urbanisation et seront donc conservées en espace naturel ou agricole.

### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

Le changement de destination intervenu entre les dispositions du POS et celles du futur PLU a été voulu par la loi, de façon à limiter le mitage des constructions

entraînant une consommation importante de terres agricoles et coutant à la collectivité.

Les quatre sollicitations recueillies en cours d'enquête visent des parcelles limitrophes de constructions. Face à la volonté municipale de s'en tenir aux limites décidées, je proposerai qu'un examen cas par cas, apte à éviter tout débordement, puisse avoir lieu.

#### **4.2.10. / Monsieur Alexis FORTIER :**

Artisan menuisier au n° 14 «les Briquions», il souhaite remplacer un petit hangar délabré par un plus grand pour abriter ses véhicules, alors qu'il se trouve en zone «A» et n'est pas agriculteur. (cf le plan du point 4.2.7.)

#### ***Réponse de Monsieur le Maire :***

Les parcelles étaient et resteront en secteur agricole ou naturel. Le règlement définit clairement la nature des constructions autorisées et notamment les limites des surfaces des extensions et annexes.

#### ***Observation du commissaire-enquêteur :***

Cette requête me paraît être l'exemple même du hiatus entre les différentes activités. Il peut être autorisé de construire un hangar agricole pour y remiser du matériel, mais pas le même à destination artisanale. Un examen au cas par cas devrait pouvoir aboutir à une solution raisonnée.

### **5. SYNTHÈSE DES AVIS ADMINISTRATIFS.**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Centre Val de Loire et les Personnes publiques Associées ont été consultées avant l'enquête publique, et leur avis a été repris totalement dans les annexes 3 à 6 du dossier.

Je les résumerai ci-dessous :

- la Mission Régionale d'autorité Environnementale de Centre Val de Loire a répondu le 31 mars 2017 à la saisine de la mairie. Sa décision, après examen au cas par cas, est que l'élaboration du PLU de FERRIERE SUR BEAULIEU ne devait pas être soumise à évaluation environnementale.
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Indre et Loire (CDPENAF) émet un avis favorable, à

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)  
du 27 août au 27 septembre 2018

l'issue de sa réunion du 21 février 2018, sur l'ensemble du projet de PLU et sur l'extension des maisons d'habitation et de leurs annexes, en zones «A» et «N», sous réserves de la simplification des règlements correspondants : maximum à 15/20 mètres du bâtiment principal, d'une superficie limitée à 30/40 m<sup>2</sup> (sauf les piscines) et moins de 40% du bâtiment principal sans dépasser 100 m<sup>2</sup>.

- l'Office National des Forêts (ONF) a répondu le 12 janvier 2018 que la limite de la forêt domaniale doit figurer sur le plan, car toute activité ou occupation devra faire l'objet d'une demande écrite à l'ONF. Il n'y a pas d'autre remarque.
- le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et Centre Val de Loire (CBPF) signale dans sa réponse du 9 janvier 2018 que 32 % de la surface forestière est privée (381 hectares) et 3 forêts sont dotées d'un plan simple de gestion (PSG) agréé par le CNPF. Les boisements sont classés en zone «N» et il s'accorde avec ce choix. Est jointe une note de prise en compte des règles liées aux boisements dans les documents d'urbanisme, tel que la prise en compte du poids des fardières.
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) signale, le 1er février 2018, la présence d'une aire géographique AOP «Sainte Maure de Touraine» et «Valençay» pour les fromages et d'une aire de production des indications géographiques protégées (IGP) «Val de Loire» et «Rillettes de Tours». Il émet un avis favorable.
- la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire a répondu favorablement, le 20 mars 2018. Elle accepte l'objectif d'atteindre 915 habitants, avec une moyenne de 13 logements par hectare (pourrait être 15) et souligne que les règlements des zones «A» et «N» doivent interdire les parcs photovoltaïques au sol. Enfin, des exceptions et précisions devraient être apportées pour les bâtiments agricoles.
- les Services de l'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT) note, le 16 mars 2018, la volonté d'accroissement de la population, mais uniquement à l'intérieur du bourg et de la «Brossardière». Il émet un avis favorable, sous les réserves suivantes :

→ rappel de l'obligation de télécharger et publier le PLU sur le site internet du géoportail de l'urbanisme, après approbation,

→ l'approbation du PLU permet à la commune d'instituer un droit de préemption urbain qui devra faire l'objet d'une délibération spécifique,

→ le plan de servitudes devra intégrer un nouveau complément concernant la canalisation de transport de gaz, qui sera transmis par la DDT,

→ il est nécessaire de justifier d'avantage les règles au regard du projet et de veiller à la cohérence entre les différentes pièces du PLU,

→ il convient de mettre en cohérence le règlement avec le PADD,

→ le déplacement à terme du local technique nécessite de compléter les justifications du dossier,

→ dans la zone «UL», il convient d'ajouter dans les activités autorisées «les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées», le captage d'eau potable de «la Rauderie» étant compris dans ce zonage,

→ proposition d'amélioration du dossier sur 6 points (que je ne reprendrai pas ici, le nécessaire ayant été fait).

- la Direction des Routes et des Transports émet un avis favorable, le 1er mars 2018, sous réserve de la rectification de certaines erreurs dans le rapport de présentation.
- la Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST) émet un avis négatif, lors de sa délibération du 21 mars 2018, relevant des imprécisions ou inexactitudes dans le rapport de présentation et dans le règlement, en particulier quant à la compétence de la CCLST (enfance-jeunesse ou économie). D'autre part, il n'est pas prévu de zone d'accueil des gens du voyage.
- Tours Métropole Val de Loire, Direction des Mobilités, n'émet aucune remarque particulière quant à l'élaboration du PADD et du PLU, le 10 avril 2018.

### ***Réponse de la Commune :***

Les avis émis par les différents services associés sont repris dans une annexe du dossier et une réponse point par point est apportée. Pour la plupart, une correction ou une amélioration ont été apportées au dossier avant la mise à l'enquête publique.

Le conseil municipal n'a cependant pas voulu modifier ses choix concernant la définition des zones agricoles et forestières et la distinction entre forêt domaniale et forêts privées, en les motivant.

Elle précise par ailleurs que le choix de terrains d'accueil des gens du voyage ayant motivé l'avis négatif de la CCLST, n'est pas de sa compétence mais bien celle de la CCLST.

### ***Réponse du commissaire enquêteur :***

Le dossier a été amendé à la suite de l'enquête administrative, comme le montre la réponse du pétitionnaire, avant être présenté « amélioré » à l'enquête publique.

Par ailleurs, j'ai vérifié auprès de la DDT que le cas des gens du voyage relevait bien de la Communauté de Communes.

Aussi, j'ai considéré que ces remarques justifiées à l'origine ont trouvé une réponse adéquate ou tout au moins explicitée.

## **6. ANALYSE SYNTHETIQUE.**

### **6.1. L'Elaboration du PLU de FERRIERE-SUR-BEAULIEU :**

La commune de FERRIERE-SUR-BEAULIEU s'était dotée d'un POS le 29 juin 2001, devenu caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le 26 mars 2014, avec néanmoins un délai de 3 ans. Dès le 27 février 2015, lors d'une délibération, le conseil municipal a décidé de se doter d'un PLU.

Après une période de concertation et l'établissement du dossier, une nouvelle délibération a décidé de soumettre le projet à enquête publique.

Cette commune, située sur le plateau entre l'Indre et son affluent, l'Indrois, est en majorité couverte par des forêts domaniale et privées. Sa surface restante a connu une urbanisation régulière dans le temps mais de façon quelque peu hétéroclite.

Aussi, bien qu'ambitionnant un accroissement d'environ 140 habitants d'ici 2030, la volonté affichée est de regrouper les constructions dans les secteurs du bourg et de «la Brossardière». Les buts sont évidemment de densifier ces zones en évitant d'empiéter sur le domaine agricole.

L'essor de la commune dépend beaucoup de la proximité de LOCHES : environ 80 % de ses habitants travaillent en dehors. 4 petites entreprises et surtout l'agriculture et la sylviculture assurent les emplois sur place.

### **6.2. Impact sur l'Environnement :**

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018

Le projet de PLU ne remet pas en cause le fond même de la sauvegarde de l'environnement et a été élaboré selon les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En effet, une grande partie du territoire de la commune est protégée par des zones naturelles qui devront le rester. Le principe de réserver des zones constructibles dans les deux secteurs doit aboutir à préserver la consommation de terres agricoles. L'évolution démographique devrait limiter les impacts sur la qualité de l'air ou de l'eau : la station d'épuration des eaux usées de LOCHES - d'une capacité de 14 000 équivalent-habitants- est largement dimensionnée pour accueillir les nouveaux.

A ce titre, la révision du zonage d'assainissement a été soumise à enquête publique aux mêmes dates et lieu que pour le projet de PLU, pour mise en cohérence de ces deux règlements.

L'équipe municipale a surtout voulu affirmer la cohérence entre l'attractivité de la commune et celui le développement de l'habitat, misant sur le patrimoine et le bien-être. Elle a également suivi une logique de concertation qui a été menée depuis 2015.

### **En conclusion,**

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de FERRIERE-SUR-BEAULIEU a été organisée selon les dispositions réglementaires et dans un esprit cordial par mes interlocuteurs locaux.

Les éléments contenus dans le dossier étaient de nature à étayer correctement le projet de PLU. Les avis émis des personnes associées et mes propres remarques ont reçu un écho positif de la part du pétitionnaire.

Aussi, cet ensemble de constatations me permet d'émettre un avis circonstancié et neutre sur la demande de la commune.

***Ce rapport comporte 21 pages. Il est accompagné :***

***- des conclusions et avis composés de 3 pages***

***- du dossier soumis au public***

Fait à Saint-CYR-sur-Loire, le 17 octobre 2018



Christian MOHEN,  
Commissaire Enquêteur.

Diffusion du rapport et des conclusions :

Madame la Maire de FERRIERE-SUR-BEAULIEU,  
Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS,  
Monsieur le Commissaire Enquêteur.

COMMISSAIRE ENQUETEUR Christian MOHEN  
Arrêté municipal n° 2018-15 du 19 juillet 2018  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FERRIERE-SUR-BEAULIEU (37600)**  
du 27 août au 27 septembre 2018