

Commune de SOUVIGNE

Indre-et-Loire

Rapport

Et conclusions

Enquête publique sur

Le projet de révision allégée N°1

Du plan local d'urbanisme

Mars-avril 2022

Commissaire enquêteur : Roger Pichot

Rapport et conclusion de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1
De la commune de Souvigné

Rapport de l'enquête publique

Table des matières

1. Origine et préparation de l'enquête
 - 1-1 Souvigné
 - 1-2 Origine de l'enquête publique
 - 1-3 Le lancement de l'enquête
 - 1-4 Organisation de l'enquête

2. Le déroulement de l'enquête
 - 2-1 Les dossiers
 - 2-2 La publicité de l'enquête
 - 2-3 L'ouverture de l'enquête et les permanences

3. Examen des observations

1. Origine et préparation de l'enquête

1-1. Souvigné

La commune de Souvigné fait partie de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire elle est située à une trentaine de minutes de trajet, au nord de l'agglomération tourangelle.

Située à l'extrémité nord-ouest du département d'Indre et Loire, au sein du canton de Château-la-Vallière, Souvigné est une commune rurale traversée par deux routes départementales importantes.

- La RD 959, qui relie le bourg à son chef-lieu de canton, distant de 6 km, ainsi qu'à Tours (à 28 km) elle se prolonge au-delà de Château-la-Vallière en direction de Rennes ;
- La RD 766, qui traverse la partie nord du territoire communal, assure la liaison transversale de Blois à Angers par Château-Renault et Château-la-Vallière.

Au sein de la communauté de communes, Souvigné est la commune traversée par la RD959 la plus proche de l'agglomération tourangelle. C'est sur cet axe, qu'est implanté le camping du Clos de Launay, centre de la révision allégée n°1 du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Souvigné a été approuvé par délibération du 18 novembre 2017, et n'a pas fait l'objet d'autre évolution depuis.

1-2 Origine de l'enquête publique

Les élus souhaitent permettre une évolution du règlement écrit et du zonage pour :

- Reconnaître la vocation actuelle du site du Clos de Launay en tant qu'hébergement hôteliers et touristiques

- Autoriser sur son emprise les activités annexes du camping et un projet d'habitat insolite de loisirs.

Toutes ces évolutions devront faciliter le développement de l'activité touristique en préservant la qualité du site.

Cependant, le site est actuellement classé en Zone N stricte, qui ne permet pas de nouvelles constructions d'hébergements touristiques.

Ainsi, par délibération en date du 5 novembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Souvigné afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Permettre un projet d'habitat insolite sur le camping du Clos de Launay, au lieu-dit l'Aulnay Marais en créant au zonage un STECAL (Secteur de taille et capacité d'accueil limité) en zone N.
- Cette évolution ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, mais consistant tout de même en la réduction d'un secteur naturel protégé, elle s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de révision allégée définie aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme.
- L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'état, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et les Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.
- Liste des articles : L153-31, L153-34 ce dernier répond en particulier aux conditions de la révision, puisque parmi les objets justifiant une révision, l'évolution du PLU mobilise **la réduction d'une zone N et l'évolution du règlement** (notamment pour permettre les extensions et annexes de l'existant), L153-36, L153-41, L153-45

1-3 Lancement de l'enquête

La commune a fait appel à un cabinet d'urbanisme pour réaliser les dossiers et mener la concertation préalable : l'Agence Auddicé urbanisme de Saumur. Le projet arrêté le 19/09/2021 le maire a demandé au Tribunal administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur. Par ordonnance de Madame le président du tribunal administratif d'Orléans N° E2200014/45 le 07/02/2022 Monsieur Roger Pichot a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le 17/02/2022 une réunion d'organisation a eu lieu à la mairie de Souvigné avec Mesdames Molisson Bénédicte et Duchesne Brigitte Secrétaires de mairie et Monsieur Roger Pichot Commissaire enquêteur.

Cette réunion a fait le point sur l'organisation de l'enquête :

- État du dossier
- Dates de l'enquête et des permanences
- Publicité sous ses différentes formes
- Organisation matérielle
- Visite du site concerné

1-4. Organisation de l'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées du 18 mars 2022 au 20 avril 2022, soit 34 jours consécutifs.

Trois permanences ont été retenues, du fait de la fermeture de la mairie tous les après-midis, les permanences ne seront tenues que le matin.

- Le 18 mars de 9h00 à 12h00
- Le 31 mars de 9h00 à 12h00
- Le 20 avril de 9h00 à 12h00

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Les dossiers

Le dossier mis à l'enquête publique réalisé par Auddicé urbanisme rue des petites granges 49490 SAUMUR comportait les pièces suivantes :

- Une note de présentation du dossier d'enquête publique.
- Une notice de présentation.
- Le règlement modifié.
- Un extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée.
- Les textes régissant l'enquête publique
- Le Bilan de la concertation.
- L'avis de la consultation

2-2 La publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée dans la presse régionale.

La première parution :

Le 4 mars 2022 « La Nouvelle République d'Indre et Loire »

Le 4 mars 2022 « L'Action Agricole de Touraine »

La deuxième parution :

Le 23 mars 2022 « La Nouvelle République d'Indre et Loire »

Le 25 mars 2022 « L'Action Agricole de Touraine »

Par ailleurs l'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé sur le territoire de la commune, tout à la fois sur les panneaux officiels et sur le lieu des modifications projetées. Le commissaire enquêteur a pu vérifier cet affichage deux semaines avant le démarrage de l'enquête et à chacune de ses trois permanences. En outre le site de la commune a clairement publié et mis en évidence cet avis et les documents d'enquête.

2-3 L'ouverture de l'enquête et les permanences

Le 18 mars à 9h00 en l'absence du maire le commissaire-enquêteur a ouvert le registre d'enquête. Celle-ci s'est tenue dans la salle du conseil municipal.

La 1^{ère} permanence

Elle s'est tenue le 18 mars de 9h00 à 12h00. Il n'y a eu qu'une seule visite, une personne s'enquérant de l'impact des nuisances que pourraient entraîner sur le voisinage la modification du PLU. Cette personne devait adresser un courrier avec ses remarques.

La 2^{ème} permanence

Elle s'est tenue le 31 mars de 9h00 à 12h00

La 3^{ème} permanence

Elle s'est tenue le 20 avril de 9h00 à 12h00

2-4 Clôture de l'enquête :

A l'expiration du délai de l'enquête, le 20 avril 2022 à 12h00, le registre des observations a été clos et signé par mes soins.

3. Examen des observations

Aucune observation n'a été notifiée sur le registre d'enquête.

Un courrier émanant de Monsieur Thibaud Mellin 213 Chemin de Launay Marais 37330 Souvigné m'a été adressé en mairie.

Ce courrier remet en question la validité de la modification allégée du PLU se basant sur le fait que le camping du clos de Launay n'existe pas et n'a jamais existé. A ma demande, il a été joint en annexe l'arrêté du 17 mars 2009 accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Souvigné.

Le même courrier émanant de Madame Maureen Hugbart (épouse de Monsieur Thibaud Mellin).

Dans ce courrier elle conteste la partialité des documents établis par le cabinet d'études Audiccé, elle remet également en cause l'existence du camping, s'inquiète des nuisances pour le voisinage, une dépréciation des biens immobilier, une possible atteinte à la sécurité et une atteinte aux paysages naturels.

Un troisième courrier émanant de Madame Johana Souris, qui remet également la validité de la modification allégée du PLU prétextant un manque de concertation malgré ce qui était prévu par le cabinet AUDDICÉ, l'unique interlocuteur étant Monsieur le maire.

Ces courriers sont joints au rapport d'enquête en pièces jointes et également dans le registre d'enquête avec la réponse du cabinet AUDDICE aux interrogations des trois courriers.

Le 25/04/2022, j'ai adressé par courrier recommandé à Monsieur le maire de Souvigné l'ensemble des trois courriers de réclamations. Ce dernier en a pris connaissance le 26/04/2022

Le 04/05/2022 la mairie de Souvigné m'adressait par mail les réponses aux interrogations.

Après avoir étudié les points de divergences émanant des trois courriers concernant cette révision simplifiée il ressort :

Que la concertation concernant la procédure a été réalisé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Un cahier de concertation était disponible en mairie aux heures d'ouverture (la présence a été signalée sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal de juin 2021, l'affichage sur la présence du cahier de concertation en mairie

Un article sur le site de la commune,

Un article dans la presse du 4 mars 2021,

Un article dans le bulletin municipal de juin 2021.

Aucune remarque, ni courrier, sur le sujet de la révision allégée n'a été reçu en mairie.

L'enquête publique faisant partie des mesures de concertation dans le cadre de la révision allégée a rempli son rôle de recueil des avis du public.

L'illégalité du camping : Le terrain de camping ainsi que les mobil-homes présents avant l'approbation du PLU en 2017 ont été accordés sur la base d'un permis d'aménager par arrêté du maire le 17 mars 2009 (Joint en annexe au présent rapport)

Nuisances sonores pour le voisinage : Le PLU ne dispose pas d'outils pour limiter le bruit de la future activité. Il appartiendra au porteur du projet de respecter les normes acoustiques correspondant aux futures activités projetées et de prêter attention aux nuisances sonores sur le voisinage.

Aujourd'hui la nuisance sonore la plus importante liée à la circulation des véhicules et celle présente sur la RD959 classée route à grande circulation.

Le passage des véhicules sur le chemin partagé pour desservir l'activité des chambres d'hôtes et du camping crée une nuisance modérée, mais inévitable. Il est à noter que le chemin appartient à l'unité foncière du porteur du projet et que les riverains disposent d'une servitude de passage sur le chemin.

Les emplacements prévus pour les tentes ou lodges se situent à plus de 100 m des habitations les plus proches.

Nuisances visuelles et paysagères (*Constructions, et installations et dispositifs publicitaire*) : Le règlement du PLU indique que « l'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de présenter un projet qualitatif du point de vue environnemental et paysager.

Concernant les nouvelles constructions, le règlement prévoit à l'article N-13 la préservation des éléments de végétation et la plantation obligatoire dans le cadre de l'insertion paysagère des nouveaux volumes créés.

Le PLU ne réglemente pas la publicité.

Dépréciation des biens immobiliers : Cette remarque sort du cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

Nuisances lumineuses : Aucun éclairage public n'est prévu, puisque la voie est privée. Il s'agira de dispositifs privés. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'outil réglementaire permettant d'imposer un type d'éclairage en zone N. Néanmoins, il est vivement conseillé de choisir des éclairages adaptés et de prévoir une extinction des éclairages après 23 h, selon les recommandations faites dans l'évaluation environnementale de la révision allégée (mesure MA3), tant pour la faune que pour les riverains.

Stationnement sécurité et accès au chemin de desserte commun : Le chemin est privé et partagé, le PLU ne peut pas agir sur l'utilisation des accès mutualisés. Il s'agit d'un chemin, la vitesse de circulation devrait donc y être réduite au vu des caractéristique de la voie. La nécessité de la création d'un parking d'accueil pour les hébergements touristique s'impose et ne pas provoquer de stationnement sauvage sur le chemin d'accès.

Salubrité et ressource en eau : L'avis de la MRAe ne note pas de manque par rapport aux éléments fournis dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Le projet de développement du camping est soumis à des autorisations d'urbanisme et doit répondre aux normes de sécurité et de salubrité imposées aux établissements recevant du public.

L'assainissement individuel est réglementé par le Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) et que la gestion des déchets est assurée par la communauté de commune.

Concernant l'eau potable, la commune de Souvigné ne consomme que 32 % de ses capacités en eau potable (chiffre du dernier rapport annuel de 2018)

Paysages naturels et environnement : Le projet touristique tel que présenté se veut respectueux du paysage et de l'environnement. L'évaluation environnementale du PLU a permis d'identifier une zonz d'enjeu environnemental majeur qui est préservée et maintenue en zone N. Les impacts ont été réduits par les dispositions réglementaire du PLU, d'autant plus avec les modifications qui seront apportées pour approbation suite aux remarques des riverains. Le porteur devra néanmoins obtenir toutes les autorisations nécessaires du point de vue du code de l'environnement.

L'enquête publique relative au projet de révision allégée N°1 du PLU de la commune de SOUVIGNE, a été conduite dans les formes légales et dans de bonnes conditions. Sa publicité n'appelle aucune observation. Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet ont eu la possibilité d'en prendre connaissance et de s'exprimer.

Mes conclusions et mon avis motivé font l'objet du document joint.

Fait et clos à Chambray-lès-Tours le 12/05/2022

Roger Pichot commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.