

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune

**DE MAZIERES DE TOURAINE
37130**

**Enquête publique du 01 octobre au 5 novembre 2024 pour le
PLU**

RAPPORT D'ENQUETES PUBLIQUES

Etabli par

Monsieur le commissaire enquêteur

Claude ALLIOT

SOMMAIRE

1- Généralités

1-1- Préambule

1-2- Objet de l'enquête

1-3-Cadre juridique

1-4-Nature et caractéristiques du projet

1-4-1-Historique

1-4-2-Orientations générales

1-4-3-Bilan de concertation

1-4-3-1-Déroulement

1-4-3-2-Résultats

1-4-4-Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1-4-5-Les Aménagements d'Orientations et de Programmation (OAP)

1-5-Composition du dossier

2-Observations des Partenaires Publics Associés (PPA)

2-1-Avis de l'état sur le projet (Préfet-DDT)

2-2-Avis de l'Autorité Environnementale (AE)

2-3-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire

2-4-Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire

2-5-Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

2-6-Avis de la commune de Cinq Mars la Pile

2-7-Avis de la commune d'Ambillou

2-8-- Partenaires Publics Associés auxquels le dossier du PLU a été transmis, n'ayant pas donné d'avis.

3-Organisation et déroulement des enquêtes

3-1-Organisation de l'enquête

3-2-Information du public

3-3-Déroulement de l'enquête

3-3-1-Mise à disposition des documents au public

3-4-Climat de l'enquête et participation du public

3-5-Observations recueillies

3-6-Synthèse des observations

3-7-Observations du CE

3-8-Remise du PV de synthèse à Mr Thierry Eloy Maire de la commune

3-9-Mémoire en réponse du Maire de Mazières de Touraine aux observations des habitants et du commissaire enquêteur.

3-10-Réponses synthétisées de la commune de Mazières de Touraine aux observations des habitants et celles formulées par le commissaire enquêteur sur le PLU.

3-11- Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

3-11-1- Rappel sur l'historique

3-11-2- Sur l'intérêt public du projet de modification du PLU

3-11-3- Sur les la définition des périmètres proposés à l'urbanisation

3- Annexes

4- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1-GENERALITES

1-1-PREAMBULE

La commune de Mazières de Touraine est située à l'ouest du département d'Indre et Loire, à environ 25km de Tours. Elle couvre une superficie de 3418 ha et compte 1416 habitants (chiffres 2020). Elle fait partie de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire et du Pays Loire Nature qui regroupe la communauté de communes de Touraine Ouest Val de Loire et la communauté de communes Gâtines-Racan.

C'est une commune dont 58% du territoire est occupé par des espaces boisés et forestiers (2013,4 ha) et 32% en activités agricoles.

Même si le nombre d'exploitations agricoles diminue, l'activité de la commune est principalement tournée vers l'agriculture et la sylviculture.

Il est à noter que 10,65 ha de la surface de la commune ont été identifiés comme zones humides.

La population active travaille pour l'essentiel à l'extérieur de la commune (Langeais, Cinq-Mars la Pile, Tours métropole).

De 2009 à 2020 la population de Mazières de Touraine a progressé de 14% du fait de la proximité du bassin d'emploi de Tours métropole.

La commune a cependant sur son territoire une activité économique locale importante grâce à la présence d'artisans mais surtout de l'entreprise Weser (200 personnes) spécialisée dans le béton décoratif, cherchant à développer ses activités.

De par sa situation géographique, de l'hydrogéologie de son territoire et de son passé industriel cette commune est soumise à plusieurs enjeux environnementaux tels que :

- L'emprise de deux sites Natura 2000 :
 - Zone spéciale de conservation FR2402007 3 « Complexe du Changeon et de la Roumer » (202,8ha).
 - Zone spéciale de Conservation FR2410016 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » (1347ha).
- La Préservation des boisements, des clairières agricoles, des cours d'eau, des mares, étangs plans d'eau et haies
- Les Trames vertes et bleues
- Le devenir du site pollué du Vivier des Landes
- Le devenir des zones humides de 10,65 ha à urbaniser à court et long terme (Etude du bureau d'étude « Hydratop »)

Par ailleurs, le précédent PLU de 2018 ne prenait pas en compte certaines évolutions législatives et la compatibilité avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 et celles du PCAET du Pays Loire Nature.

Une révision générale du PLU s'avérait donc nécessaire.

1-2-OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1-3-CADRE JURIDIQUE

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L123-10, R123-19 et L300-2
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R-123-1 et suivants,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 ») et notamment l'article 236,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 modifiée,
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAAF) du 13 octobre 2014 modifiée,
- Loi Climat et résilience du 21 août 2021 modifiée
- Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine du 22 mars 2022 (en cours de révision),
- Plan Climat Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature du 6 février 2019 modifié
- SDAGE Loire Bretagne du 16 mai 2023 pour la période 2022-2026.
- Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement
- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2021 fixant les modalités de la concertation et du PADD
- Délibération du conseil municipal en date du 16 février 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées
- Décision du 16 juillet 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Luc Dias en qualité de commissaire suppléant,
- Pièces du dossier mis à l'enquête.
- Arrêté municipal en date du 07 août 2024 prescrivant une enquête publique relative au projet révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1-4-NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

1-4-1- Historique

Le dernier document d'urbanisme approuvé par la commune date du 30 mars 2018.

Avec l'évolution des diverses lois relatives à l'urbanisme depuis cette date, ainsi que l'évolution démographique de la commune et les préoccupations des citoyens qui ont évolué ces dernières années, il s'est avéré nécessaire que le document d'urbanisme existant prenne en compte ces changements.

Ainsi, le conseil municipal du 26 avril 2021 a décidé de réviser le PLU.

1-4-2-Orientations générales

- Développer de nouvelles zones d'habitations pour accueillir une population supplémentaire en tenant compte notamment des préoccupations de diversité de l'habitat pour une réelle mixité sociale, de développement durable et de densification urbaine.
- Protéger les espaces agricoles et naturels, tout en préservant l'identité de la commune,
- Préciser les caractéristiques des voies de circulation à créer ou à modifier en favorisant les itinéraires sécurisés (cyclables ou piétons) et en privilégiant les liaisons douces dès que possible,
- Préserver l'activité agricole et son évolution et soutenir l'activité commerciale,

- Lutter contre l'étalement urbain
- Protéger l'environnement et mettre en valeur les paysages,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de la commune
- Confirmer, modifier ou créer des réserves de terrains en fonction des projets d'intérêt général

1-4-3-Bilan de la concertation préalable

1-4-3-1- Déroulement

La concertation de la population s'est déroulée de la façon suivante depuis la phase « projet » jusqu'à la phase « diagnostic » :

- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook,
- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin communal et dans l'Echo Mazérien,
- Mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire de faire part de ses observations dès mars 2021. Au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, le registre était accompagné des documents de travail du PLU afin que la population puisse prendre en connaissance :
 - Le PADD notamment été mis à la disposition à partir de juin 2022
 - Le zonage, le règlement et les OAP ont été mis à disposition à partir de juin 2023.
- Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à b. jolivet @wanadoo.fr ou un courrier à Mr le Maire à l'adresse postale de la Mairie
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase du PADD.
- Une réunion publique, qui a rassemblé 25 personnes, s'est déroulée à la salle des fêtes de Mazières de Touraine le 2 juin 2022 pour présenter :
 - Les étapes de la révision du PLU,
 - Les grands principes régissant les travaux de révision du PLU.
 - La présentation du PADD,

Cette réunion a permis des échanges nombreux et la population s'est exprimée notamment sur :

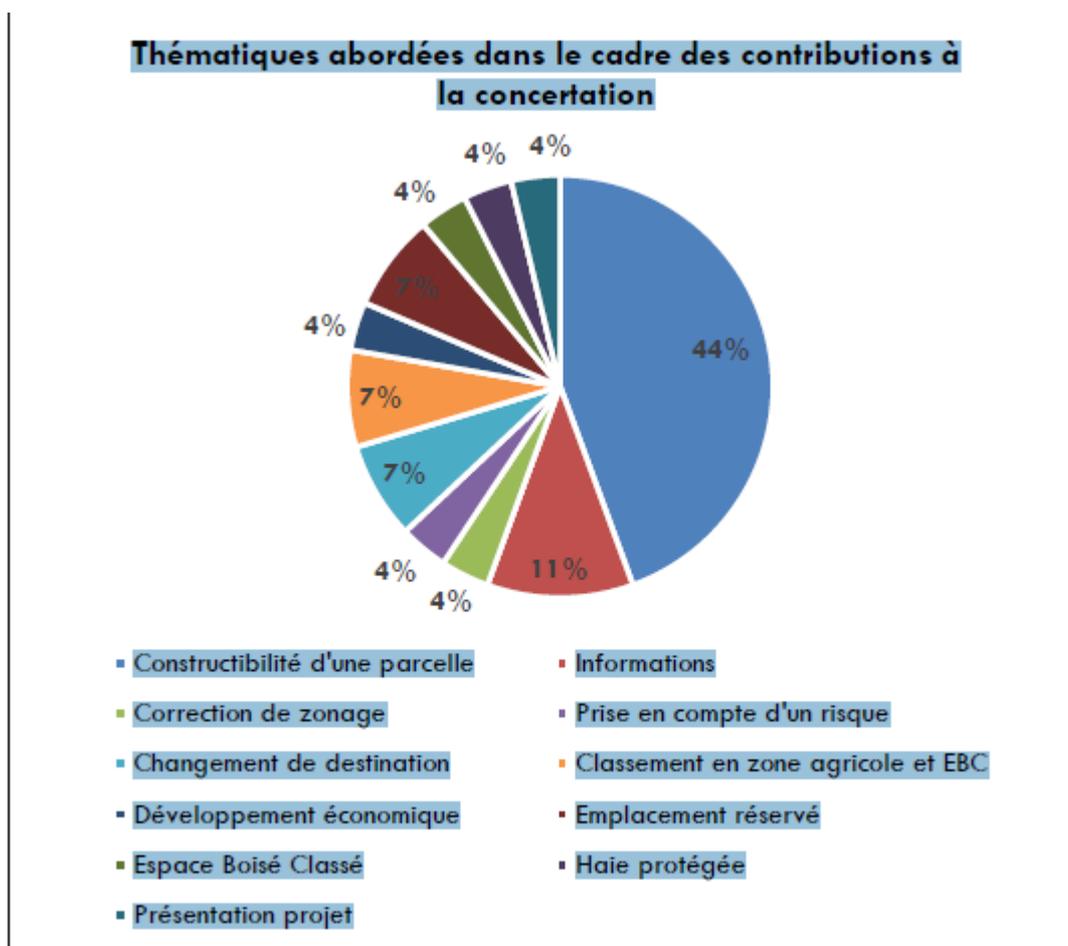
1. L'inconstructibilité des terrains au village de « la Brosserie » envisagé dans le cadre de la révision du PLU. Il a été notamment évoqué les problématiques rencontrées dans ce village concernant la multiplication des accès sur la voie communale et les problèmes de sécurité que cela génère.
2. La densification du bourg et l'intégration dans le potentiel constructible des années à venir, notamment de l'enclave située sur les arrières des constructions de la rue du 11 Novembre. La question d'une inconstructibilité de ce secteur constitué de jardins privatifs a notamment été posée
3. Le développement de l'entreprise Weser et ses conséquences sur le cadre de vie,
4. Le développement de l'habitat à l'ouest de la RD34.

1-4-3-2- Résultats

La concertation a fait l'objet d'une mobilisation relativement importante de la population au travers des contributions portées par courrier, par mail ou au sein du registre disponible en mairie.

Au stade du bilan de la concertation, il a été recensé 26 contributions. Au travers de ces contributions, plusieurs thématiques sont particulièrement mises en avant.

Le graphique ci-dessous présente la récurrence des thématiques mentionnées dans les contributions. (Il est précisé qu'une même contribution peut évoquer plusieurs thématiques.)



Cette synthèse montre qu'une très large majorité de ces contributions traitent de demandes particulières notamment en vue d'obtenir la constructibilité d'une parcelle (44%). La prise en compte de ces demandes a été réalisée en fonction de leur cohérence avec les orientations du PADD et la réalité du terrain.

La commune a répondu à toutes les questions posées positivement, négativement ou pris acte (cf. annexe 7 « divers » p11 à 20).

Après approbation du bilan de la concertation préalable, le Conseil Municipal a arrêté le projet de **PLU** lors de sa séance du 16 février 2024.

Remarques du commissaire enquêteur : la concertation préalable à l'arrêt du projet, s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2021.

1-4-4- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune a mis en place un projet d'ensemble dont les grandes orientations sont détaillées dans le **PADD de février 2024** (Pièce n°2 du dossier).

Le **PADD** expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme.

➤ **Les orientations générales du PADD de la commune de Mazières de Touraine**

Axe 1 – Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire

Orientation n°1 - Définir un projet de développement de l'habitat cohérent avec les capacités et l'attractivité du territoire

Orientation n°2 - Organiser le développement de l'habitat pour modérer les impacts potentiels sur l'environnement

Orientation n°3 - Mettre en œuvre un projet d'habitat favorisant la mixité et la qualité urbaine

Orientation n°4 - Apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises locales

Orientation n°5 - S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique

Axe 2 – Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire

Orientation n°6 - Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Orientation n°7 - Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue

Orientation n°8 - Intégrer la nature dans la ville

Orientation n°9 - Valoriser l'identité paysagère de la commune

Orientation n°10 - Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

Orientation n°11 - Prévenir les risques et nuisances

Orientation n°12 - Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique

Axe 3 – Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie

Orientation n°13 - Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité

Orientation n°14 - Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable

Orientation n°15 - Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs du bourg

Orientation n°16 - Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement

1-4-5-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le **PADD**. Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et de promouvoir la mixité sociale.

- **Les OAP ont été divisées en deux parties suivi d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

1. Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité ou une portion du territoire communal tel que mentionné par l'OAP. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer

leur compatibilité avec les principes et objectifs globaux ici développés. Les projets sont également encouragés à prendre en compte les recommandations émises.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

C'est-à-dire :

OAP thématique n°1 – Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg

OAP thématique n°2 – Préservation du patrimoine protégé

OAP thématique n°3 – Préservation et mise en valeur des continuités écologiques

OAP thématique n°4 – Densification douce des espaces urbanisés

2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au tableau de programmation ou au schéma le concernant. Celui-ci précise les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développé

C'est-à-dire :

OAP spatialisée « Valorisation de la coulée verte du bourg »

OAP spatialisée A1 – Secteur de la Route du Breuil

OAP spatialisée A2 – Secteur de la Tremblaie

3. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UA, UB et 1AUh) ainsi que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zones 2AU).

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) et a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (plus ou moins 10 ans)

COURT TERME	Dès l'approbation du PLU et jusqu'à 3 ans
MOYEN TERME	Pouvant se situer entre 3 et 6 ans
LONG TERME	Pouvant se situer à 6 ans et au-delà

Secteur	Echéance de réalisation	Condition de réalisation
D1	Court terme	-
D2	Court terme	-
D3	Court terme	-
D4	Court terme	-
D5	Court terme	-
D6	Court terme	-
D7	Court terme	-
A1-Secteur de la route du Breuil	Court terme	-
A2-Secteur de la Tremblaie	Court terme	-
Zone 2AUh Route de Velantan	Moyen terme	Condition d'équipements : adaptation/extension de la station d'épuration et des réseaux périphériques de l'opération

		Autres conditions : Aménagement du secteur A2 de la Tremblaie
Zone 2AUh rue du 11 novembre	Long Terme	Conditions d'équipements : adaptation/extension de la station d'épuration et possibilité de création d'un accès automobile Autres conditions : Aménagement du secteur 2AUh de la route de Velantan

1-4-6- Caractérisation des zones humides (article L.214-1 du code de l'environnement)

De l'étude réalisée par le bureau d'étude Hydratop, il a été répertorié 3 zones humides suivant le tableau ci-après :

Nom zone d'étude	Zone 1AUC (en limite Nord de l'entreprise WESER)	Zone 1AUh (au nord du cimetière)	Zone 2AUh (au sud de l'église)	Zone 2AUh (au Sud du cimetière)
Surface zone d'étude	9328m ²	12307m ²	21542m ²	14714m ²
Surface zone humide	-	12307m ² (100%)	11900m ² (55%)	2800m ² (19%)
Fonctionnalité	-	Hydraulique : ++ Epuratrice : ++ Biodiversité : +	Hydraulique : ++ Epuratrice : ++ Biodiversité : +	Hydraulique : ++ Epuratrice : ++ Biodiversité : +/-
Habitat	Prairie de fauche Anciens vergers	Prairie humide	Prairies humides et non humides, petit boisement, jardins	Fond de jardins humides et non humides, petit boisement
Importance environnementale	-	+	+	+
Surface totale étudiée	57891 m ²			
Surface totale zone humide	27007m ² (47%)			

	Pas de zone humide
	Zone humide

Conclusions du bureau d'étude Hydratop

« Par conséquent, la prise en compte des zones humides existantes est nécessaire ; Et elle doit s'inscrire dans la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

Si dans le cadre du choix des zones à aménager, des zones humides devaient être détruites, il faudrait alors envisager des mesures compensatoires, celles-ci consistant soit à préserver ces zones humides en les valorisant en zones vertes (zones non constructibles), soit à envisager leur

reconstitution sur le même bassin versant, suivant un facteur 1 à 2 en surface selon leur importance environnementale. »

1-5-COMPOSITION DU DOSSIER

- Pièces du dossier d'arrêt du PLU :
- ❖ Le rapport de présentation - Pièce n°1
 - ❖ Le résumé non technique - Pièce n°1 bis
 - ❖ Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** - Pièce n°2
 - ❖ L'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation -Pièce n°3
 - ❖ Documents graphiques- Pièce n°4Règlementation
 - ❖ Règlement - Pièce n°5
 - ❖ Annexe « Arrêt de projet » - Pièce n°6, contenant :
 - Liste et plans de **Servitude d'Utilité Publique**- Pièce n°6 a
 - Annexe sanitaire- Pièce n°6 b
 - Secteur d'information sur les sols - Pièce n°6 c
 - Taxe d'aménagement- Pièce n° 6 d
 - ❖ Annexe « Divers » Pièce 7 contenant
 - Règlementation (7-1)
 - Arrêté et désignation TA (7-2)
 - Avis PPA et demande de complément de dossier au SDIS37 et DREAL (7-3)
 - Avis de presse NR et AAT + Affichages extérieurs (7-4)
 - Délibérations (7-5)
 - Bilan de concertation (7-6)
 - ❖ Etude d'incidence « Caractérisation de zones humides- Futures zones urbanisables- Révision du PLU sur le territoire de la commune de Mazières de Touraine.

Le dossier d'arrêt a été réalisé par **URBICUBE** 4 rue Gustave MAREAU Porte 6 49000 ANGERS

- Pièces du dossier administratif :
- ❖ Le registre d'enquête publique
 - ❖ L'arrêté du maire de Mazières de Touraine en date du 7 août 2024 prescrivant l'enquête publique,
 - ❖ Délibération du conseil municipal du 16 février 2024 résumant toute la procédure de la révision du PLU depuis la délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 et les prochaines étapes notamment l'enquête publique.
 - ❖ La liste des Personnes Publiques Associées aux quelles un dossier du PLU a été transmis pour avis :

PPA	Courrier du	Réponse
Mairie d'Ambillou	03 mars 2024	Accusé réception du 18 avril 2024
Mairie d'Avrillé les Ponceaux	03 mars 2024	-
Mairie de Cinq Mars La Pile	03 mars 2024	29 avril 2024
Mairie de Langeais	03 mars 2024	-
Mairie de Saint Etienne de Chigny	03 mars 2024	-
Mairie de Cléré les Pins	03 mars 2024	-

Chambre de Commerce et de l'Industrie de Touraine	03 mars 2024	-
Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire		-
Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire	03 mars 2024	-
Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire	03 mars 2024	13 juin 2024
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	03 mars 2024	07 juin 2024
Syndicat Mixte Loire Nature	03 mars 2024	-
Conseil Départemental d'Indre et Loire	03 mars 2024	11 juin 2024
Conseil Régional Centre Val de Loire	03 mars 2024	-
Centre Régional Propriété Forestière	03 mars 2024	-
Institut National de l'Origine et de la qualité	03 mars 2024	-
Sous-préfecture de Chinon	04 mars 2024	-
Agence Régional de Santé	04 mars 2024	-
Direction Départementale des Territoires	04 mars 2024	27 mai 2024
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	03 mars 2024	15 juillet 2024
Direction Régionale des Affaires Culturelles	04 mars 2024	-
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement	04 mars 2024	-
Etat Major de la Défense Rennes	04 mars 2024	-
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	04 mars 2024	-

❖ Les réponses des Personne Publiques Associées ayant donnés un avis ;

- L'Autorité Environnementale,
- Le Conseil Départemental
- La Chambre d'agriculture
- La mairie de Cinq Mars la Pile
- La mairie d'Ambillou
- Préfet d'Indre et Loire (DDT 37)
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Remarques du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête est complet et permet une bonne compréhension du projet par le public malgré quelques difficultés à rassembler toutes les informations (bilan de concertation, demandes et avis des

PPA). Les divers documents expliquent bien les enjeux et les choix de la commune en fonction des contraintes diverses notamment environnementales.

Cependant du fait :

-de la surface importante occupée par les espaces boisés (44%), il serait utile d'avoir l'avis du SDIS37 (Risques d'incendie).

-du passé de l'ancien site industriel (Viviers des Landes) Pal Pack considéré comme pollué il serait utile de définir son futur usage (avis de la DREAL)

Il sera utile également :

-de préciser la capacité future de la STEP avec l'accroissement de l'urbanisation.

-de préciser le devenir des zones humides répertoriées (à urbaniser ou pas).

Des pièces en annexe 7 « divers » ont complété le dossier à ma demande.

2-OBSERVATIONS DES PARTENAIRES PUBLICS ASSOCIES (PPA)

2-1- Avis de l'état sur le projet (Préfet-DDT)

Avis favorable sous les réserves suivantes notamment :

Au niveau du logement :

« ...des prescriptions complémentaires pourront-être intégrées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment concernant la typologie des logements attendus dans le secteur d'extension urbaine du « secteur de la Tremblaie » ... ».

Au niveau de la consommation des espaces naturels

« .. la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2024 n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de votre projet de PLU. Cette éventuelle consommation devra être intégrée et en cas de dépassement des objectifs, une réduction, des extensions des espaces urbanisés sur les zones A et N devra être étudié... »

Au niveau de la préservation des zones humides

« ...Il s'agira donc de préciser dans le PLU, les mesures d'évitement mises en œuvre et de faire référence explicitement aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en cas d'urbanisation des zones humides... »

Au niveau des risques naturels

-Retrait et gonflement des argiles

« ---afin de tenir compte des dispositions de la loi ELAN (Evolutions du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), il conviendra de mettre à jour, les pages 144 à 145 du rapport de présentation... »

« Il conviendra d'indiquer en préambule dans ce document, que dans les zones exposées au risque de retrait et gonflement des argiles dans les zones à exposition moyenne et forte, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements) ... »

-Cavités souterraines

-Modification de la référence au portail BRGM (Portail Géorisque)

-Risques sismiques

-Modification de la référence à l'application de l'arrêté du 15 septembre 2014

-Risques des feux de forêt

-Intégration des prescriptions pour prévenir ces risques dans l'OAP A1 route du Breuil située en lisière de forêt.

- Risques dus aux nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres.
- Actualisation les arrêtés préfectoraux de référence.
- Reconnaissance de catastrophe naturelle
- Rectification le délai de recours (Code des assurances)

Au niveau du développement durable

« ...La traduction opérationnelle du PADD, via les OAP, ne reflète pas suffisamment la prise en compte de certaines thématiques comme l'air, le climat et l'énergie... »
« ...un zonage dédié aux énergies nouvelles renouvelable aurait pu être défini sur le site pollué Vivier des Landes... ».

2-2- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

L'autorité environnementale a émis l'avis suivant :

« ... Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html> ... ».

2-3-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire

Avis favorable sous les réserves suivantes :

✓ Au niveau du logement

« ...Votre projet de PLU prévoit d'atteindre une population d'environ 1600 à 1620 habitants à échéance du PLU (10 ans), soit un gain annuel de +1 % par an. Cet objectif apparaît raisonnable et guidé par un souci de maîtrise du développement de la commune qui a connu un taux de croissance de 1,4% par an entre 2009 et 2020.

Pour atteindre cet objectif, vous estimez un besoin de production de 100 logements d'ici 2033 soit 10 logements par an en moyenne.

Cette production de logements est envisagée pour moitié en densification et moitié en extension. Un objectif affirmé est celui de la création de 50% des futurs logements dans les espaces urbanisés du bourg.

Avec un taux de vacance de 4,8%, la mobilisation de logements vacants apparaît difficile et n'est donc pas prise en compte... »

✓ Au niveau du changement de destination des logements en fonction du zonage

« ...Concernant les changements de destination, plus d'une quarantaine sont identifiés, il conviendrait d'explicitier les raisons pour lesquelles le changement de destination n'est pas pris en compte dans la production de logements.

Par ailleurs, il est à préciser, que le changement de destination à usage de logement est possible en zone A et N sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole mais aussi de ne pas compromettre l'activité forestière.

Sauf erreur de notre part, les changements de destination identifiés ne sont pas décrits de façon individuelle. Ces éléments sont à intégrer au dossier.

Les potentialités à vocation d'habitats définies dans le PLU dès l'approbation du PLU sont envisagées au travers d'OAP sur la base de densités comprises entre 14,6 et 16,3 logements par hectare. Le nombre de logements à réaliser dans les secteurs 2AU n'est pas défini mais devra à minima respecter l'objectif fixé par le SCOT à savoir 15 logements/ha... »

✓ **Au niveau du règlement écrit**

« ...

- Pour toutes zones, il convient de rappeler et préciser que les règles afférentes aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

- En zone 2AU, il est souhaitable de prévoir une disposition similaire à celle applicable en zone IAUh, à savoir que les activités agricoles sont à maintenir tant qu'il n'y a pas de nécessité impérieuse d'aménager.

- En zone A, pour les bâtiments agricoles, il est prévu que soient interdites les couvertures en matériaux brillants. Sur ce point, compte-tenu des enjeux de production d'énergie renouvelable, il conviendrait de préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux brillants et peuvent être installés sur les bâtiments agricoles.

- En zone N, les extensions et changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole mais aussi l'activité forestière... »

✓ **Au niveau du zonage**

« ...Concernant le zonage, nous nous interrogeons sur le secteur ACO. Nous notons que ce zonage est relatif à une OAP liée aux milieux prairiaux et ouverts. Il vise à maintenir l'activité agricole et préserver voire conforter la fonctionnalité des continuités écologiques. Si nous souscrivons pleinement à ce double enjeu, nous alertons sur le fait que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et doivent en premier lieu remplir leur rôle vis-à-vis de l'enjeu agricole. Aussi, nous proposons de rédiger comme suit l'action : « conserver la perméabilité écologique des espaces par la mise en place de clôtures adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant si possible également le passage de la faune. »

Nous notons que 125 ha historiquement classés en zone A ne le sont plus dans l'actuel projet de PLU. Ces modifications sont liées en grande partie à des phénomènes d'enfrichement/boisement conduisant désormais à les retenir en zonage N. Toutefois, nous nous interrogeons sur une vingtaine d'hectares situés au sud du Bourg (section E) qui compte-tenu de leur exploitation en productions fourragères devraient être conservés en zonage A... »

2-4-Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire

Avis favorable sous les réserves suivantes :

« ...J'attire toutefois votre attention sur les points suivants :-

- l'orientation n° 14 du PADD relative au renforcement de la sécurité de l'axe de la RD34 dans sa traversée du bourg. Il convient de rappeler que la RD 34 fait partie du réseau de transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (TE72), ce qui implique, en plus du respect du règlement de voirie, la prise en compte de ces caractéristiques dans tous futurs projets de réaménagement de cet axe.

- des comptages routiers sur la RD 34 (réalisés du 7 au 13/11/2023), entre la Weser et l'étang de loisirs (PR 18+630), indique un trafic de 2 674 véhicules/jour, dont 175 poids lourds soit environ 6,5% du trafic... »

2-5-Avis de la CDPENAF

Avis favorable

2-6-Avis de la commune de Cinq Mars la Pile

Avis favorable

2-7-Avis de la commune d'Ambillou

Accusé réception de la demande sans avis.

2-8- Partenaires Publics Associés auxquels le dossier du PLU a été transmis, n'ayant pas donnés d'avis.

- Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre (CNPF)
- Avis de la Communauté de Communes
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Agence Régionale de Santé Centre Val de Loire (ARS)
- Commission de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
- Mairie d'Avrillé les Ponceaux
- Mairie de Langeais
- Mairie de Sainte Etienne de Chigny
- Mairie de Cléré les Pins
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Touraine
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire
- Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire
- Syndicat Mixte Loire Nature
- Conseil Régional Centre Val de Loire
- Centre Régional Propriété Forestière
- Institut National de l'Origine et de la qualité
- Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
- Etat Major de la Défense Rennes
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

➤ Observations du commissaire enquêteur sur les PPA

Il est à noter que :

- Le conseil départemental a fait 2 remarques sur la voirie dont il faudra tenir compte*
- La chambre d'agriculture fait différentes remarques dont il faudra tenir compte (densité de logement et aménagements collectifs).*
- L'Autorité Environnementale n'a pas donné d'avis dans les délais réglementaires.*
- Le Préfet d'Indre et Loire a fait différentes remarques notamment sur le site pollué de « Vivier des Landes » et sur les règles à respecter pour construire sur les zones à risques de gonflement et retrait des argiles.*

3-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1-Organisation de l'enquête

Rencontres préalables

J'ai rencontré :

- Le 14 août 2024 Mr Thierry Eloy (maire de Mazières de Touraine) en présence de Mr Bruno Jolivet (responsable des services) afin de vérifier le contenu du dossier (un exemplaire papier m'a été remis) et de définir les modalités de l'enquête pour le PLU (date d'ouverture et de fin d'enquête et heures de permanence du commissaire enquêteur).
- Le 24 septembre 2024 Mr Bruno Jolivet et Mr Thierry Eloy pour parapher les dossier papier déposé en mairie et demander divers compléments d'informations.

➤ Dates d'enquête et permanences

Un arrêté municipal établi en date du 07 août 2024 et signé le 14 août 2024 a fixé avec mon accord les dates d'enquête **du 01 octobre 2024 à partir de 9h jusqu'au 05 novembre à 17h 30 mn**. Les jours de permanences du commissaire enquêteur ont été définis également : le mardi 01 octobre de 9h à 12h, le mercredi 16 septembre 2024 de 13h 30mn à 17h 30mn, le samedi 26 octobre 2024 de 9 h à 12h et le mardi 05 novembre 2024 de 13h 30mn à 17h 30mn.

Le 24 septembre, j'ai vérifié les zones d'affichage de l'enquête publique liée au PLU.

➤ Visites et rencontres complémentaires d'information

Le 4 octobre j'ai visité la STEP de la commune en compagnie de Mr Bruno Jolivet et Mr Thierry Eloy et Mr Didier représentant la communauté de communes afin de voir l'état et le fonctionnement de la station en fonction des travaux de rénovation futurs prévus.

Le vendredi 8 novembre 2024, j'ai rencontré une responsable de la DREALE pour avoir des compléments d'information sur l'ancien site industriel pollué de la commune.

3-2-Information du public

Conformément à l'arrêté du maire, un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête publique a été publié dans les éditions des deux journaux suivants :

Le 10 septembre 2024 dans la Nouvelle République

Le 13 septembre 2024 dans l'Action Agricole de Touraine dans les 15 jours précédant l'enquête publique.

Le 04 octobre 2024 dans la Nouvelle République

Le 04 octobre dans l'Action Agricole de Touraine dans les huit jours du début de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été mises sur le site internet de la commune de Mazières de Touraine dès le début de l'enquête.

Un avis au public a été affiché sur les panneaux extérieurs et intérieurs d'information :

- de la mairie de Mazières de Touraine (extérieurs et intérieurs)
- divers endroit de la commune (photographies annexe 4)

Dans le journal de la commune (écho mazérien) de mai et septembre 2023 une information complète a été publiée incitant la population à participer à la concertation.

- Sur le site internet et Facebook de la commune

Observation du commissaire enquêteur

J'ai pu constater que les informations préalables à l'enquête (réunions, informations dans le bulletin municipal, affichages, internet, etc...) étaient suffisantes pour informer les habitants de la commune sur la révision du PLU.

3-3-Déroulement de l'enquête

3-3-1-Mise à disposition des documents au public pour le PLU

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de Mazières de Touraine où il était à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, c'est-à-dire les mardi et jeudi de 9h à 12h, les mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30mn à 17h 30mn.

3-4- Climat des enquêtes et participation du public

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois. La participation a été moyenne les jours de permanence (2 personnes à l'ouverture de l'enquête le 01/10/, 6 le 16/10, 5 le 26 /10, 2 le 05/11) et quelques-unes les jours hors permanence. Cela prouve que la concertation préalable a traité la majorité des problèmes en amont (concertation, affichages, journaux municipaux, réceptions individuelles par le Maire ou Mr Jolivet responsable des services).

Lors de certaines permanences Mr Bruno Jolivet et Mr Thierry Eloy maire de Mazières de Touraine étaient présents, ce qui a permis de répondre à certaines questions que se posaient les personnes qui s'étaient déplacées en complément des explications du commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur

La participation faible du public, lors de l'enquête, montre que la consultation préalable et les personnes reçues par la mairie ont permis de répondre à la majorité des questions que se posaient les habitants de la commune sur le PLU.

3-5- Observations recueillies

Il y a eu :

- 12 observations écrites sur le registre d'enquête (référéncées R.Obs. suivi d'un n° d'ordre et de date et de page du registre d'enquête).
- 7 courriers (référéncés L -courrier papier, suivi d'un n° d'enregistrement) soit transmis à la mairie soit remis en mains propres les jours de permanence du commissaire enquêteur (ils complètent ou réaffirment les observations consignées dans le registre d'enquête ou par internet).
- 3 courriers transmis par internet. (Référéncés M - suivi d'un n° d'enregistrement)
- 15 personnes sont passées et n'ont pas consigné d'observations dans le registre d'enquête

3-6-Synthèse des observations

→ **Observations écrites dans le registre d'enquête et courriers complémentaires transmis lors de l'enquête pour compléter les observations écrites.**

- **R. Obs.n°01-03/10/2024- p.2.**

Mr Jean-François Fardeau souhaite les rectifications suivantes :

-Demande 1 :

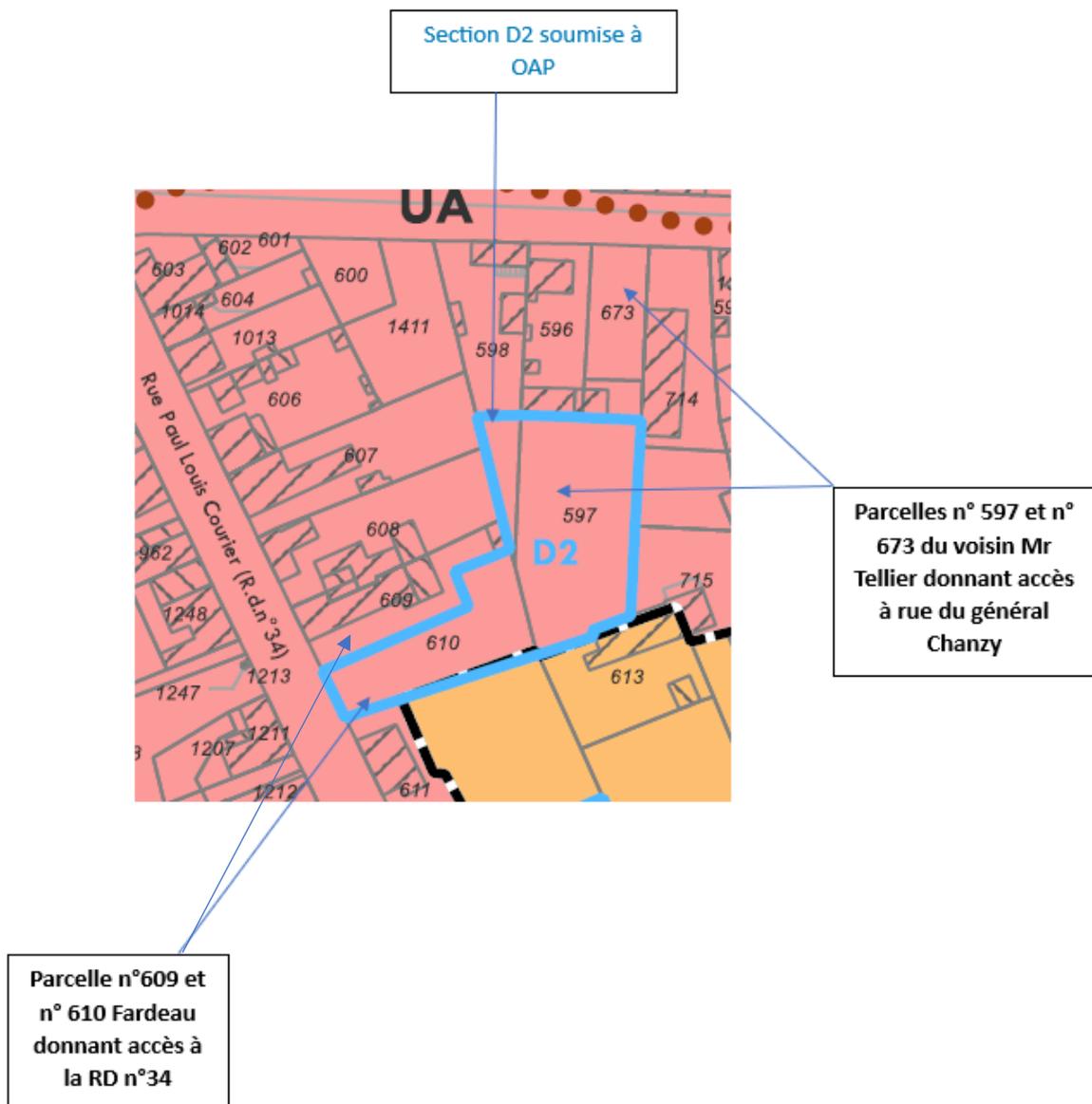
Il ne veut pas d'une sortie de la zone D2 par sa parcelle E n° 610 vers le RD n° 34.

Il considère que la parcelle E n°597 de son voisin Mr Tellier n'est pas enclavée et qu'une sortie est possible par la parcelle adjacente E n°673 permet d'accéder à la rue du Général Chanzy.

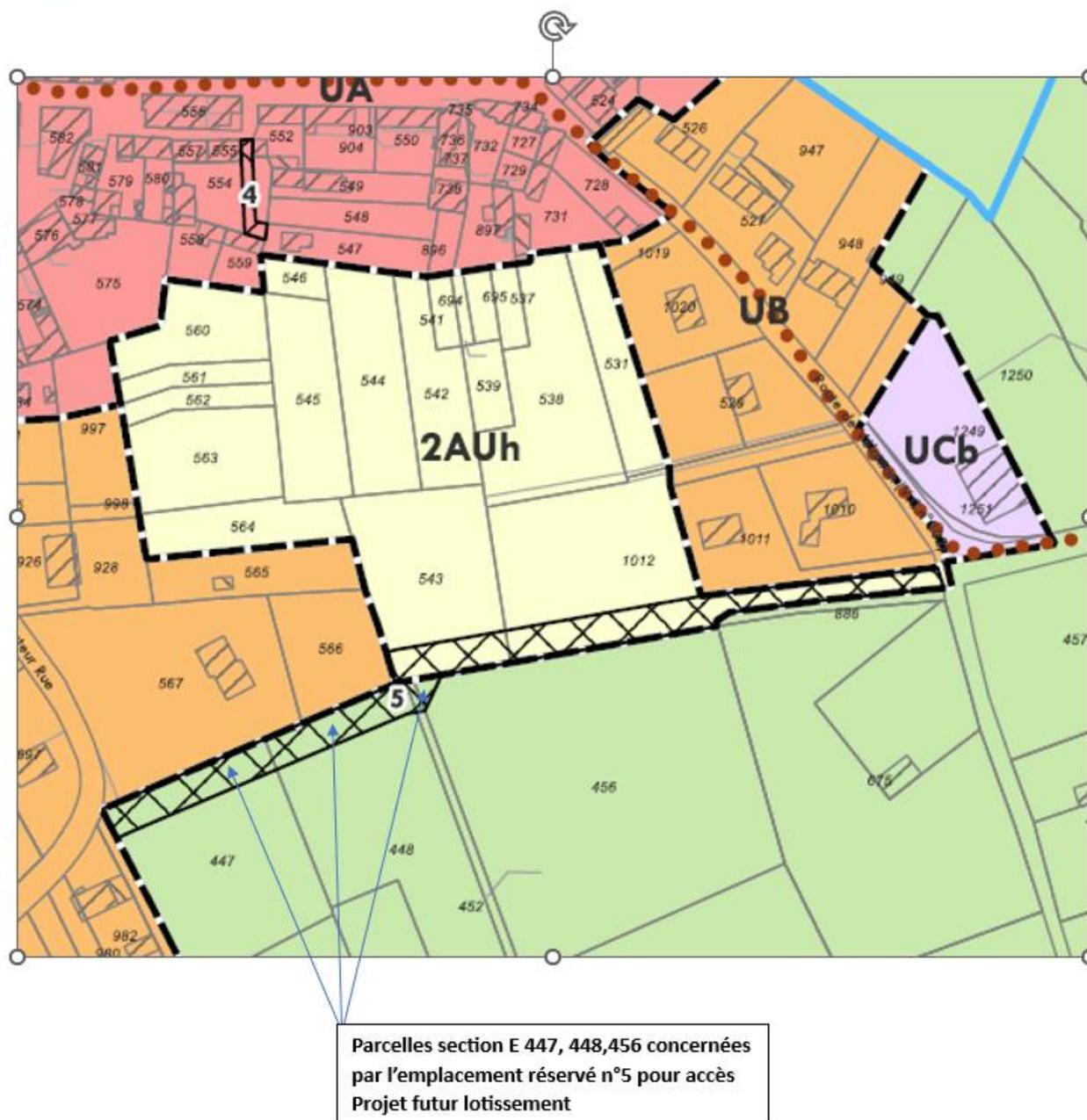
-Demande 2

La zone n°5 (Création d'une voie de desserte de la zone 2AUh de 2500m²) est prévue pour passer sur ses parcelles E n° 448 et E n° 456. Il demande une surface constructible pour un petit immeuble bioclimatique de 1500m² (surface des parcelles 13000m²)

Demande 1 Fardeau



 Demande Fardeau 2



Une lettre (L- Obs. n°04 du 07/10/2024) a été joint aux observations (plan parcellaire)

-R. Obs.n°02-p.3. du 16/10/2024

Mr Pierre Warme souhaite restaurer un hangar attenant à une maison d'habitation au 8 rue des Trépinières.

Observations du commissaire enquêteur

Mr Pierre Warme restaure une maison existante et le hangar est attenant à cette maison. Il s'est engagé à ne pas changer la destination de ce hangar.



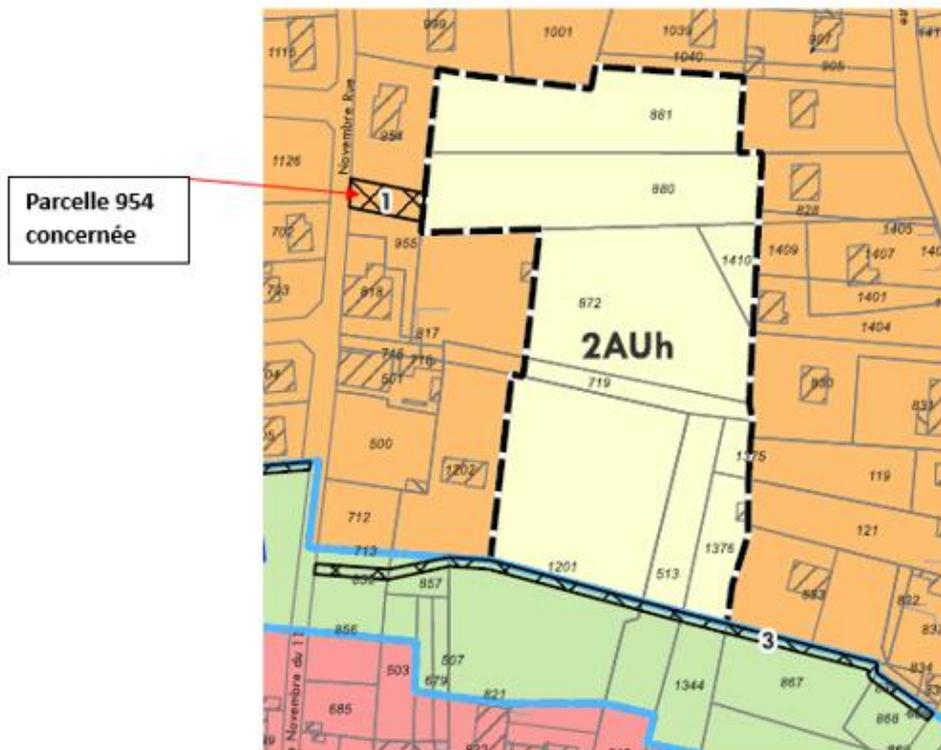
Des Mails (M- Obs. n°03 des 07/10 et 22/10/2024) ont été joint au projet envisagé (plan parcellaire et photos)

-R. Obs.n°03 -p3 du 16/10/2024

Mr Christian Mauny refuse que l'emplacement réservé n°1 donnant accès à la zone 2AUh passe sur sa parcelle E n°954.

Il envisage un projet de construction sur cette parcelle

Demande Mauny



Une lettre (L-Obs.n°06 du 21/10/2024) a été jointe au projet envisagé (plan parcellaire)

-R-Obs.n°4-16 /10 /2024-p.3

Mr Jules Loiseau s'est renseigné sur le PLU.

-R. Obs.n°05- p 4 du 19/10/2024

Mr Quentin Trotignon demande des clarifications sur la rédaction de l'article du règlement concernant les bâtiments agricoles et en particulier leur aspect et le photovoltaïque.

Observations du commissaire enquêteur

La remarque de la Chambre d'agriculture noté ci-dessous dans son avis (§2.3) répond à la question de Mr Rontignon.

« ... - En zone A, pour les bâtiments agricoles, il est prévu que soient interdites les couvertures en matériaux brillants. Sur ce point, compte-tenu des enjeux de production d'énergie renouvelable, il conviendrait de préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux brillants et peuvent être installés sur les bâtiments agricoles... ».

Il serait opportun de reprendre le libellé de cet article du règlement de la zone A avec les remarques de la Chambre d'Agriculture.

-R. Obs.n°06-p 4-24/09/2024

Mme Christiane David demande que :

-Le poirier situé au bord de la route sur le parking de la Société WESER soit protégé

-Lors de la construction de pavillons les arbres fruitiers anciens soient épargnés et pas remplacés par des tuyas.

Observations du commissaire enquêteur

L'article UC5 page 40 du règlement noté ci-dessous semble répondre aux inquiétudes de Mr et Mme David.

« ...Article UC5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1 - Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- **la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,**
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations... »

Cependant, il serait peut-être judicieux de privilégier les essences locales et de compléter cet article en intégrant les arbres existants afin de préserver la biodiversité.

-R. Obs.n°07. p 4-24/10/2024

Mme Brigitte Mauny a déposé un courrier pour compléter ses observations notées dans le registre d'enquête le 16/10/2024 (L-Obs.n°03)

-R. Obs.n°08. p 5-25/10/2024

Mme Aurélie Nogues souhaite construire une piscine à coté de sa maison sur la parcelle E n° 1188 située en zone naturelle (ZN).

Observations du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone N définit les règles de construction d'une piscine (p 63)

- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².

Mme Nogues lors de sa visite pendant ma permanence a bien pris note de ces contraintes.

-R. Obs.n°09. p 5-25/10/2024

Mr et Mme Genet souhaite avoir des éclaircissements sur le projet d'aménagement de la zone 2AUh pour ses parcelles E n°872 et n° 1410 avant d'envisager la vente de tout ou partie de ses parcelles. Il souhaiterait qu'elles soient classées en zone naturelle (ZN).

Observations du commissaire enquêteur

La zone 2AUh fera l'objet d'un lotissement d'après les projets de la commune. (Cf. p18 règlement). Mr Genet craint que le projet de lotissement dénature la situation actuelle par l'arrivée de nouveaux habitants (dimension des parcelles à construire).

-R.Obs. n°010.p5 -29/10/2024

Mme Gisèle Mortret a déposé un courrier au registre d'enquête.

Une lettre (L n°07 du 29/10/2024) a été jointe au projet envisagé (demande et plan parcellaire)

-R.Obs. n°011.p6 -04/11/2024

Mr et Mme Camus contestent la zone D3 de l'OAP (p23).

-R.Obs. n°012.p6 -05/11/2024

Mme Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau contestent le projet de transformation de l'impasse des miracles privée (emplacement réservé n°4) en passage public pour piétons

→ Lettres reçues par courrier en Mairie

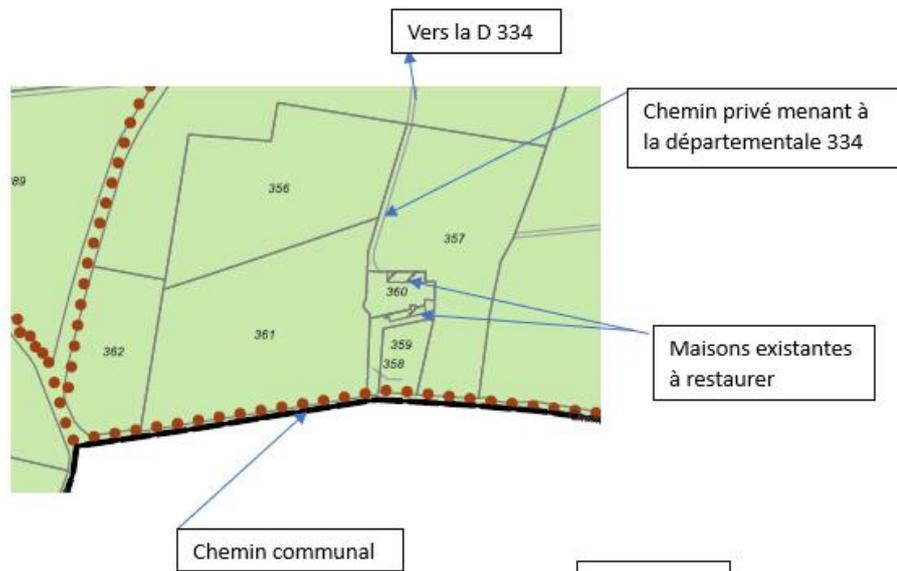
Lettre-L Obs .n°01 du 24/04/2024 (joint au registre d'enquête le 01/10/2024)

Par courrier à Mr le Maire de Mazières de Touraine du 25 avril 2024 (copie ci-dessous), Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard s'étonne que le changement de destination de la maison de Couléon (2 bâtiments) ait été refusées dans le bilan de concertation (p13) du 16/02/2024 pour mauvais chemin qualité du chemin d'accès, insuffisance des réseaux desservant les bâtiments, bâtiments ne correspondant pas aux critères de changement de destination et localisation en secteur forestier.

Demande COULEON

Demande COULEON

Position des maisons existantes à restaurer dans les parcelles K359 et K360



Photos aériennes des maisons avec matérialisation en rose du chemin privé



La Bruyère, le 25 avril 2024,

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à notre réunion du 23 avril dernier à la mairie de Mazières, en présence de M. Jolivet. À cette occasion je vous ai fait part de ma surprise concernant le refus opposé à notre demande de changement de destination de la maison de Couléon (p. 13 du Bilan de concertation en date du 16/02/2024).

Lorsque mon mari et moi sommes venus à la mairie le 5 janvier 2022 enregistrer officiellement notre demande, vous aviez manifesté votre satisfaction au sujet de notre projet de restaurer une des plus vieilles maisons de la commune. Vous nous aviez dit qu'il n'y aurait pas de problème et que cela serait inscrit dans le futur PLU. Confortés par vos encouragements, nous avons fait donation fin 2022 de Couléon à notre fille Casilda qui en est aujourd'hui nue propriétaire et nous avons l'intention de le restaurer pour qu'elle puisse y loger.

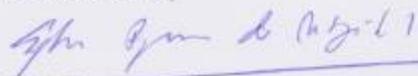
Les arguments présentés dans le Bilan de concertation pour justifier le refus de changement de destination ne correspondent pas à la réalité:

- « la mauvaise qualité du chemin d'accès » fait référence au chemin communal qui est effectivement en piètre état, mais Couléon bénéficie d'un autre chemin d'accès, privatif, entretenu, en parfait état et dont l'entrée est à quelques centaines de mètres seulement des maisons du bourg de Mazières;
- « l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments »: ces derniers sont utilisés depuis des décennies comme rv de chasse, il sont desservis en électricité et en eau de la ville, nos chasseurs s'y réunissent pour leurs repas et y ont installé des toilettes avec une fosse septique ; ils sont redevables de la taxe d'habitation ; les impôts classent les bâtiments en deux maisons : l'une de 173 m², louée à titre gratuit ; l'autre de 63 m², vacante.
- « leur localisation au sein des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt » : Couléon se trouve au centre d'une clairière correspondant aux parcelles K 357, 358, 359, 360 et 361, d'une superficie de 3ha 41a 05 ca. Superficie équivalente à celle de l'Offerrière, où il y a une activité de maisons d'hôtes à l'orée du massif forestier sans que cela semble poser de problèmes particuliers. Les bâtiments de Couléon et la clairière autour sont débroussaillés et entretenus tous les ans.

Par ailleurs, Couléon figure sur les cartes Cassini du XVIII^{ème}, sous le nom de Cour Léon, ainsi que sur le cadastre napoléonien. Le refus de la commune condamnerait ces bâtiments anciens, charmants exemples du patrimoine rural, à l'abandon, en leur refusant de revenir à leur destination originelle de logement, comme l'indiquent la présence d'âtres et de cheminées, l'existence d'un four à pain et d'un puits, et la présence de chambres et d'escalier. J'ai connu enfant dans les années 60 la famille du garde-chasse qui y habitait. La France manque de logements, pourquoi ne pas contribuer à faire d'une pierre deux coups en sauvant des bâtiments d'autrefois? L'exemple de la restauration de l'Offerrière, une vraie réussite mêlant modernité et respect du bâti ancien, indique la marche à suivre. La Fondation du Patrimoine nous a accordé une subvention pour la restauration des toits du rendez-vous de chasse en 2016 et Couléon dispose de son label.

Nous allons donc solliciter auprès du commissaire-enquêteur et du Conseil municipal de revoir ce refus. Notre projet est un projet familial de restauration d'une partie du patrimoine ancien de la commune, pour y loger notre fille Casilda. Sa soeur Colombe et son beau-frère Adrien, tous deux architectes, se chargeraient du projet. Il s'agit d'un investissement important, mais qui nous tient à coeur, car il permet notamment de solliciter des artisans locaux et qu'il s'agit du seul bâtiment de la Bruyère situé sur la commune de Mazières.

Bien cordialement,



Sylvia Desazars de Montgailhard.

Annexes :

- Factures d'eau et d'électricité
- Taxe d'habitation
- Informations sur les biens de la Direction Générale des Finances Publiques
- Déclarations d'occupation et de loyer de la Direction Générales des Finances Publiques
- Label de la Fondation du Patrimoine

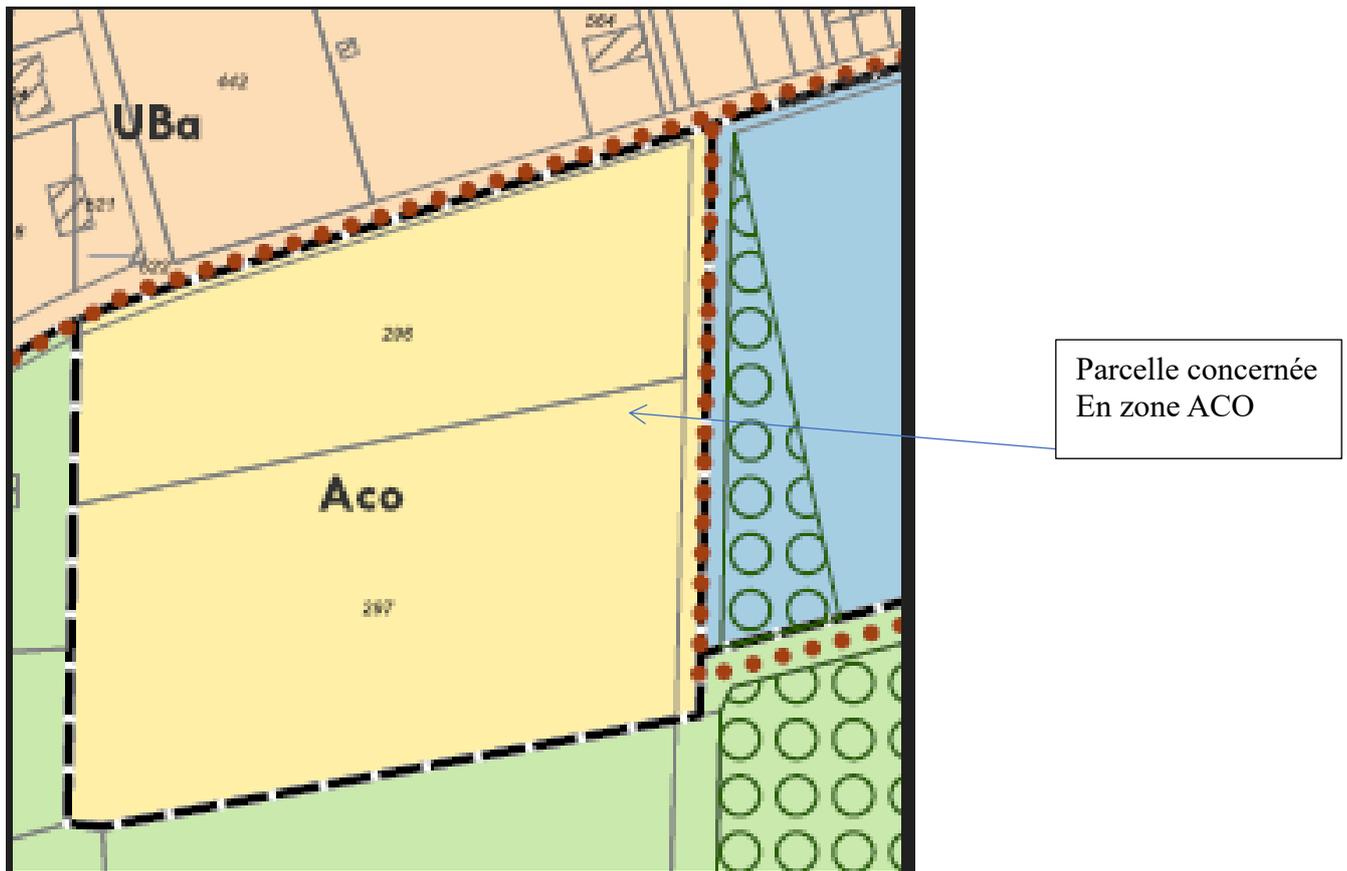
Observations du commissaire enquêteur

Il semble que ces deux maisons soient habitées puisque le propriétaire paye ses factures d'eau, ses impôts locaux et soient classées avec le label de la Fondation de France.

Les annexes du courrier sont jointes en annexe 2

Lettre-L. Obs. n°02 du 27/12/2024 (joint au registre d'enquête le 01/10/2024)

Mme Sylvie Boulmé souhaite que sa parcelle K n°296 d'une superficie de 7724m² soit constructible (étant donné qu'il y a déjà des maisons de l'autre côté de la route départementale RD34).



Le courrier déposé avec les plans et photographie est joint en annexe 2

Lettre –L. Obs. n°03 du 12/10/2024

« Val Touraine Habitat envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU.

-Périmètre D5 : Nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 comme indiqué dans l'OAP

-Périmètre A1 : Nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge. Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet. »

Périmètre D5 concerné
par la diminution de lo-
gements



Parties de
parcelles
n°472 et
n°473
sollicitées

Observations du commissaire enquêteur

Pour le périmètre D5, il s'agit d'une diminution du nombre de logement passant de 4 à 3 logements qui semble être compensé par la construction de 5 logements sur le périmètre A1 voisine à modifier (soumis à OAP).

Le courrier déposé avec les plans le 12/10/2024 est joint en annexe 2

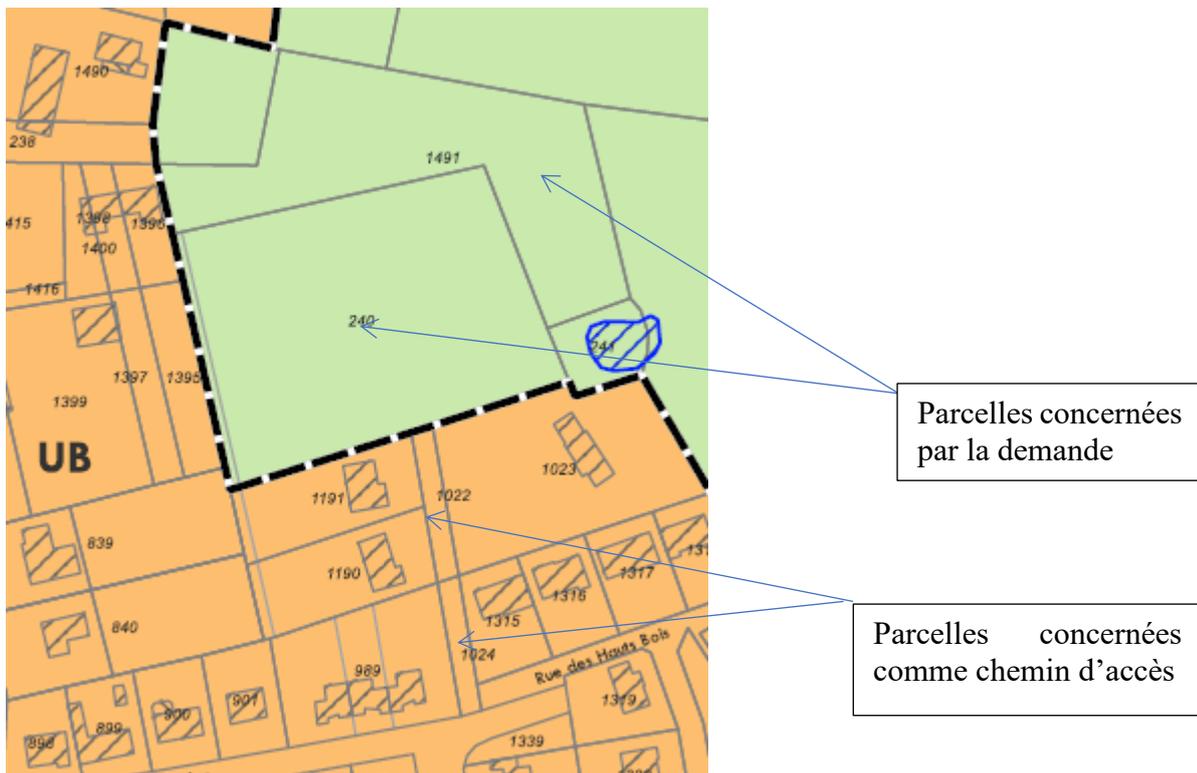
Lettre-L. Obs. n°04 du 07/10/2024

Cette lettre de Mr Jean-François Fardeau complète sa requête sur le registre d'enquête

Le courrier déposé avec les plans le 07/10/2024 est joint en annexe 2

Lettre-L. Obs. n°05 du 16/10/2024

Mr Jean-Marc Joly demande la modification du PLU sur les parcelles E240 et E1491 afin qu'elles soient constructibles, le chemin d'accès ces parcelles se faisant sur les parcelles E1024 et E1022 assurant une sortie rue des Hauts Bois.



Le courrier déposé avec les plans le 16/10/2024 est en annexe 2

Lettre-L. Obs. n°06 du 24/10/2024

La lettre complète les observations R. Obs.n°03 du registre

Le courrier déposé avec les plans le 24/10/2024 est en annexe 2

Lettre-L. Obs. n°07 du 29/10/2024

Mme Conceição De Jésus Mortet souhaite que les parcelles n° 390, 389, 767, 770, et 771 soient constructibles (situées en zone N), argumentant que ce serait la continuité de parcelles déjà bâties et qu'elles ont un accès par la parcelle 1388 vers la RD34 et par la parcelle 446 vers la rue Pasteur.

Le courrier déposé avec les plans le 29/10/2024 est en annexe 2

→ **Mails reçus sur le site internet dédié**

M- Obs. n°01 du 20/09/2024 de Touraine Habitat

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine. Il est joint en annexe 2

M- Obs.-n°02 du 01/10/2024 de Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine. (Cf. L. Obs n°01)
Il est joint en annexe 2

M Obs. n°03 du 07/10/2024 de Mr Laurent Warmé .

Le mail accompagné de photos complète ses observations (-R. Obs.n°02-p.3. du 16/10/2024) consignées dans le registre papier d'enquête. Il est joint en annexe 2

3-7-Observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1

-Pourquoi l'ancien site pollué PALPACK est exploité actuellement en prairie ?

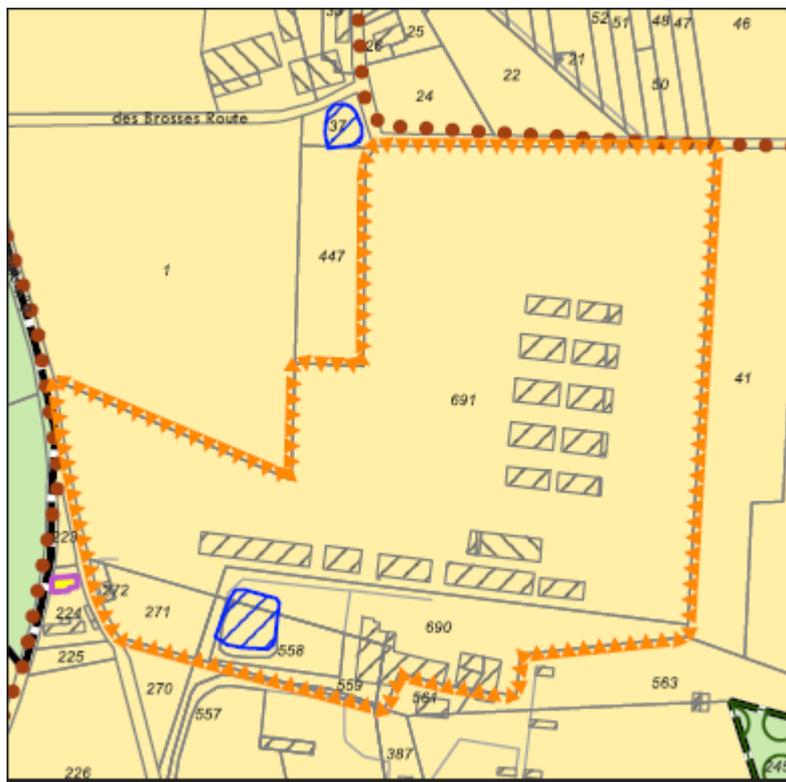
Une lettre de la commune du 01 juillet 2021 (ci-jointe) demandait à Mme la Préfète d'Indre et Loire d'acquérir les terrains occupés anciennement par la société PAL PACK au lieu-dit le « Viviers des Landes ». La commune envisageait l'implantation d'un champ photovoltaïque (Projet ci-joint) sur ce site.

Par ailleurs Mr le Préfet actuel dans son avis du 27 mai 2024 (partie 4.3 Energies renouvelables EnR) propose :

« ...Cependant, **un zonage dédié aux énergies renouvelable aurait pu être défini sur le site pollué du Viviers des Landes, afin de traduire plus explicitement les ambitions de la commune, considérant que ce site a déjà fait l'objet de démarches pour la construction d'un parc photovoltaïque...** ».

-Quelles sont les raisons qui ont empêchées le projet ?

-Quelles sont les possibilités pour l'avenir ?



Ancien site
PALPACK

Observation n°2

La commune a 59% de son territoire recouvert de forêt privée (notamment la sylviculture). Hormis les prescriptions d'aménagement en zone forestière suite à des extensions d'urbanisation (annexe 1 de l'avis de Mr le Préfet au Maire de Mazières de Touraine), il n'est pas abordé le risque des feux de forêt et des mesures de préventions à mettre en place (réserves d'eau, chemins d'accès pompiers, etc..) pour les bois privés (sylviculture).

-Quelles sont les prescriptions possibles de proposer avec l'aide du SDIS 37 à ces propriétaires privés ?

A toute fin utile, je vous transmets un document de l'ONF prescrivant les obligations des propriétaires forestiers privés.

GESTION DE LA FORÊT & SYLVICULTURE

LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES FORESTIERS PRIVÉS

Le schéma régional de gestion sylvicole des bois et forêts des particuliers, arrêté par le ministre chargé des forêts, après avis du Centre national de la propriété forestière, en vertu de l'article L. 122-2 du C. forestier, comprend un nouveau contenu qui varie, par région ou par groupe de régions naturelles. Ce contenu est précisé dans le nouvel article L. 122-2-1 du C. forestier :

- 1° L'étude des aptitudes forestières, la description des types de bois et de forêts existants ainsi que l'analyse des principaux éléments à prendre en compte pour leur gestion, notamment celle de leur production actuelle de biens et de services et de leurs débouchés ;
- 2° L'indication des objectifs de gestion et de production durables de biens et de services dans le cadre de l'économie régionale et de ses perspectives de développement ainsi que l'exposé des méthodes de gestion préconisées pour les différents types de bois et de forêts ;
- 3° L'indication des essences recommandées, le cas échéant, par grand type de milieu, et des possibilités de diversification de ces essences ;
- 4° L'indication des enjeux de préservation de la biodiversité et de qualité des sols et de l'eau ;
- 5° L'identification des grandes unités de gestion cynégétique adaptées à chacune des espèces de gibier faisant l'objet d'un plan de chasse en application de l'article L. 425-2 du code de l'environnement, dans des conditions définies par voie réglementaire ;
- 6° L'indication des périmètres les plus exposés au risque d'incendie ainsi que l'exposé des pratiques et des itinéraires sylvicoles qui augmentent la résilience des forêts.

» **La grande nouveauté est qu'à l'issue de leur élaboration, les schémas régionaux de gestion sylvicole des bois et forêts des particuliers sont transmis au service départemental d'incendie et de secours.**

Le SRGS, accessible, via les délégations régionales du CNPF, constitue la base pour l'examen et l'agrément des plans simples de gestion.

Afin d'avoir une approche globale et durable de la gestion de leurs ressources, les propriétaires forestiers disposent d'un outil : **le plan simple de gestion (PSG)**. Ce document permet de faire l'inventaire de la propriété suivi des travaux qui doivent être menés.

Le PSG est **obligatoire dans deux cas** : 1° "une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 20 hectares (avant c'était 25 ha)" ; 2° "un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 20 hectares (avant 25 ha) appartenant à un même propriétaire" (C. forestier, art. L. 312-1).

De plus, "Le ministre chargé des forêts peut en outre fixer, pour chaque région, un seuil de surface inférieur, compris entre 10 et 20 hectares (avant 25 ha), sur proposition du conseil d'administration du Centre national de la propriété forestière, en tenant compte des potentialités de production, de l'intérêt écologique et social, de la structure foncière des forêts de la région et des programmes régionaux de la forêt et du bois".

Pour les propriétaires, il n'est pas toujours aisé de constituer de tels documents. "Le centre régional de la propriété forestière met à la disposition (de ces derniers) des exemples de (PSG) les invitant à hiérarchiser les enjeux en fonction des caractéristiques du massif forestier où se trouvent les parcelles" (C. forestier, art. L. 312-2).

Par ailleurs le journal la NR 37 a fait la publicité pour le débroussaillage sur plusieurs jours en octobre 2024 (pièce ci-jointe)

GOVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

CLAIRE
protège sa famille
et sa maison
des feux de forêt.
Elle débroussaille
autour de chez elle.

**Débroussailler
chaque année,
c'est obligatoire
et c'est investir
pour votre sécurité.**

Dans certains territoires,
le débroussaillage
est une obligation
pour les propriétaires
de bâtiments situés
à moins de 200 mètres
d'une forêt.
Pour savoir si vous êtes
concerné, renseignez-vous
auprès de votre mairie,
votre préfecture ou sur
jedebroussaille.gouv.fr

**AYONS
LES BONS
RÉFLEXES**

Mardi 22 octobre 2022

NR du 22 octobre 2022

Observation n°3

D'après le rapport annuel 2023 du SATESE (cf. annexe...) sur la station d'épuration de la commune, il ressort dans sa conclusion :

« ...la station se situe aux trois quarts de ses capacités hydrauliques et organiques nominales. Cela laisse la possibilité de raccorder environ 100 branchements supplémentaires (valeur à affiner à la suite des nouveaux raccordements). Néanmoins, compte tenu des soucis évoqués dans ce rapport il est recommandé et déjà rencontrés par le passé (intrusion d'eaux parasites, passage au trop plein, départ de boues, ...) il est recommandé d'intervenir sur le réseau ainsi que sur la station d'épuration avant de raccorder de nouveaux branchements... ».

- Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration et des réseaux prévue par la communauté de commune ?

Observation n°4

-Les zones 1UA et 2UA à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

3-8- Remise du Procès-verbal de synthèse au pétitionnaire (cf. Annexe 1)

Le 13 /11/2024, le commissaire enquêteur a remis, en main propre à Mr Thierry Eloy le procès-verbal de synthèse regroupant les différentes observations des habitants et celles du commissaire enquêteur sur la révision du PLU.

3-9- Mémoire en réponse de la commune de Mazières de Touraine aux observations des habitants (cf. Annexe 3)

Par courriel du 22 novembre 2024 le maire de Mazières de Touraine a donné des réponses à chaque question formulée dans les registres d'enquêtes, par lettres ou mails.

Ces réponses sont synthétisées dans le chapitre suivant.

3-10- Réponses synthétisées de la commune de Mazières de Touraine aux observations des habitants et celles formulées par le commissaire enquêteur sur le PLU.

Par courriel du 22 novembre 2024 a donné les réponses suivantes à chaque question formulée par les habitants et par le commissaire enquêteur :

1. Dans le registre d'enquête

-R. Obs.n°01- (M. Jean-François Fardeau)

La commune a répondu à ses deux demandes, c.a.d. :

Demande 1 (prise en compte)

-d'exclure la parcelle 610 de la zone OAP D2

-d'adapter les obligations de construction du secteur D2 uniquement à la parcelle E597

Demande 2 (non prise en compte)

La demande est contraire au PADD

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-R. Obs.n°02- (M. Pierre Warme)

La destination du hangar ne changeant pas, sa réfection est permise par le règlement Aco.

Observations du commissaire enquêteur :

Mr Warme est venu à la permanence du 16/10/2024 pour exposer oralement son projet. Mr le Maire de Mazières de Touraine et Mr Jolivet responsable des services était présents. Il a reçu toutes les informations nécessaires.

-R. Obs.n°03- (M. Christian Mauny)

La commune a accepté la demande de Mr Mauny en proposant la suppression de l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle n°594 et de le transférer à la parcelle voisine n° 955 de façon à conserver une possibilité d'accès à la zone 2AUh à long terme.

Observations du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'assurer un autre accès à la zone à urbaniser 2AUh par une autre parcelle.

-R. Obs.n°04- (M. Jules Loiseau)

Est venu se renseigner sur le PLU.

Observations du commissaire enquêteur :

Cela prouve la publicité que la commune a réalisée sur son territoire.

-R. Obs.n°05- (M. Quentin Trotignon)

La commune tiendra compte des remarques de la Chambre d'Agriculture concernant la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles.

Observations du commissaire enquêteur :

Ceci nécessitera la modification de l'article A4-1- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du règlement.

-R. Obs.n°06- (Mme. Christiane David)

Suite à sa remarque la commune complètera le règlement en mettant en avant la préservation des arbres existants.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-R. Obs.n°07- (Mme. Brigitte Mauny)

La réponse du maire est déjà donnée en R. Obs.n°3

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-R. Obs.n°08- (Mme. Aurélie Nogues)

Le maire appliquera le règlement de la zone Naturelle N qui permet la réalisation d'une piscine sous certaines conditions.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-R. Obs.n°09- (M. et Mme. Genet)

La commune a rappelé que la zone 2AUh est une zone à urbaniser à long terme conformément à l'échéancier prévisionnel intégré dans l'OAP après l'urbanisation de la zone 1AUh. Pour le moment, il n'est pas possible de préciser ni la période ni le type d'opération qui sera réalisé.

Observations du commissaire enquêteur

Les secteurs à urbaniser dépendent des projets d'aménagement des futurs lotisseurs qui devront tenir compte des contraintes environnementales notamment des zones humides et des gonflements et retrait d'argile.

-R. Obs.n°10- (Mme. Gisèle Mortret)

Cette demande avait déjà été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse négative y avait été donnée.

La commune explicite que les terrains étant situés à l'extrémité sud du bourg, ils paraissent moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune.

Observations du commissaire enquêteur

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-R. Obs.n°11- (M. et Mme. Camus)

La commune a répondu aux observations concernant les règles d'aménagement de la zone D3.

Observations du commissaire enquêteur :

La commune a explicité les règles de l'OAP afin de densifier le tissu urbain conformément aux objectifs du PADD afin de limiter la consommation de terres agricoles.

-R. Obs.n°12- (Mme. Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau)

La commune envisage la suppression de l'emplacement réservé n°4 suite à leurs demandes.

Le passage piétons s'effectuera depuis l'emplacement n°5 destiné à la création de l'accès routier à la zone 2AUh qui sera aménagé également pour permettre le déplacement à pied.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

2-Par lettres

-L. Obs. n°01 (Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard)

Le changement de destination de Couléon avait été refusé dans le bilan de concertation pour mauvais chemin d'accès et insuffisance des réseaux desservant les 2 bâtiments.

Mais au regard des éléments transmis, ils semblent que ces bâtiments soient déjà des habitations. L'opération n'est donc pas un changement de destination mais une restauration de bâtiments existants. La commune veillera à ce que le PLU permette la réalisation de ce projet.

Observations du commissaire enquêteur :

Les documents fournis (factures d'eau, d'électricité, impôts) , les photos et plans de rénovation permettent de penser que ce projet s'intégrera dans cette zone N.

Mme De Sazars de Montgailhard est venue m'exposer et me présenter son projet lors de ma dernière permanence. Il s'agit en effet de restauration de bâtiments anciens (classés avec le label Fondation de France)

-L. Obs. n°02 (Mme Sylvie Boulmé)

L'intégration de la parcelle n°296 (zone Aco) en zone constructible serait en contradiction avec le PADD et contraire à la continuité écologique du secteur.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-L. Obs. n°03 (Val de Loire Habitat)

La commune a pris en compte la demande de Val de Loire Habitat

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-L. Obs. n°04 (M. Jean-François Fardeau)

Réponse apportée à R. Obs.n°01

-L. Obs. n°05 (M. Jean-Marc Joly)

La demande avait déjà été formulée dans le bilan de concertation. La commune avait répondu négativement. La constructibilité serait contraire au PADD.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations à formuler.

-L. Obs. n°06 (Mme Brigitte Mauny)

Réponse apportée à R. Obs.n°03

-L. Obs. n°07(Mme Concelção de Jésus Mortet)

Réponse apportée à R. Obs.n°10

3-Par Mails

-M. Obs. n°01 (Val Touraine Habitat)

Réponse apportée à L. Obs.n°03

-M. Obs. n°02 (Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard)

Réponse apportée à L. Obs.n°01

-M. Obs. n°02 (M. Laurent Warme)

Réponse apportée à R. Obs.n°02

4-Aux observations du commissaires enquêteur

Observation n°1

La commune envisageait d'acquérir les parcelles de l'ancien site industriel « PALPACK » pour un projet de parc photovoltaïque. Elle n'a pas pu avoir la maîtrise foncière des terrains lors de l'appel d'offre. Le projet n'a pas donc pu se réaliser.

Cependant pour l'avenir toutes les possibilités de mise en œuvre de ce projet sont ouvertes puisque le PADD exprime le souhait que la commune puisse étudier la mutation de ce secteur en production d'énergies renouvelables.

L'acquisition dans l'avenir par la commune nécessitera un temps long y compris dans le cadre d'une DUP.

Observations du commissaire enquêteur :

La commune m'a montré divers documents, dont une lettre de proposition d'achat de 2021 (cf. annexe 8).

Par ailleurs lors de mon entretien du 22 octobre avec la DREAL d'Indre et Loire il m'a été remis l'AP SIS de 2020 concernant ce site (cf. annexe 8) et l'historique de la dépollution par l'ADEME de Géorisques (annexe 6).

Suivant la politique de réhabilitation d'anciens sites industriels, il serait comme l'envisage la commune qu'après l'adoption du PLU soit réalisée une DUP pour permettre une utilisation du site plus conforme à son état pour un projet de champ photovoltaïque conformément aux souhaits de Mr le Préfet d'Indre et Loire dans son avis sur le dossier.

Observation n°2

Un Document d'Information communal en collaboration avec la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire sur les risques majeurs (DCRIM) avec son volet « feux de forêts » est en cours de rédaction. Des panneaux de sensibilisation aux risques de feu de forêts sont mis en place à des endroits stratégiques. Des points d'eau ont été recensés par le SDIS 37.

Observations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations particulières à formuler

Observation n°3

La rénovation de la station d'épuration des eaux usées en collaboration avec la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire passera de 750 Eqha à 1200 Eqha à l'horizon 2028/2030.

La capacité actuelle permettra, avant sa rénovation, de traiter les eaux usées des nouveaux arrivant d'ici 2028.

Observations du commissaire enquêteur :

La rénovation de la station s'avère nécessaire (dysfonctionnements de fonctionnement en cours d'année) pour accueillir les branchements des nouveaux arrivants ainsi que celle du réseau de collecte (eaux parasites) d'après les conclusions du dernier rapport de 2023 du SATESE (cf. annexe5)

Observation n°4

La commune s'engage à suivre dans les zones 1AUh et 2AUh à suivre les prescriptions du rapport du bureau d'étude hydratop concernant les zones humides.

Observations du commissaire enquêteur

La seule zone 1UAh ayant la totalité de sa superficie en zone humide devra être compenser par une autre zone humide dans un ratio de 1,2 à 2 en superficie.

3-11-Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions (information du public, accueil en mairie, affichage etc.). Les permanences se sont passées dans une atmosphère sereine avec les personnes venues écrire leurs observations sur le registre et demander des renseignements en mairie. La participation du public faible (7 observations sur le registre d'enquête répétées par lettres et mails) montre que la concertation préalable a été positive.

La majorité des observations ont porté sur des questions personnelles. La plupart d'entre elles concernent des demandes de constructibilité de parcelles et de modifications d'usage d'habitation. Depuis 2018, date de l'ancien PLU, les règles d'urbanisme ont changé (densifier l'enveloppe urbanisée, éviter l'étalement urbain, préserver l'espace agricole, tenir compte des zones humides répertoriées, zéro artificialisation des sols d'ici 2050, etc...) ce qui a surpris certains habitants.

Il est à noter que de nombreuses personnes sont venues se renseigner sur le dossier et poser des questions au commissaire enquêteur ainsi qu'au Maire de la commune et au responsable des services de Mazières de Touraine présents lors de certaines permanences du commissaire enquêteur.

La commune a bien pris en compte et répondu aux différentes observations des habitants consignées sur le registre d'enquête ou dans des lettres ou mails en expliquant leurs acceptations ou leurs refus dans le mémoire en réponse.

Elle a répondu également aux observations du commissaire enquêteur notamment sur :

- le respect des zones humides à urbaniser, la modernisation
- la capacité de traitement de la station d'épuration des eaux usées à traiter avec les nouveaux branchements
- les mesures préventives prises ou à prendre en collaboration avec le SDIS 37 sur le risque des incendies de forêts.
- le devenir de l'ancien site industriel « PALPACK ».

Par ailleurs la commune devra prendre en compte les observations des divers services ayant répondu.

3-11-1 Rappel sur l'historique

Le projet de la révision du PLU porté par la commune de Mazières de Touraine est dû principalement à l'augmentation notable de sa population nécessitant la construction à court et moyen terme de logements et à la nécessité de mettre à jour le PLU (datant de 2018) en fonction des évolutions réglementaires.

3-11-2- Sur l'intérêt public du projet

Cette révision permettra :

- de construire à court (3ans) et moyen terme (6ans) en tenant compte des parties humides répertoriées dans les zones 1AUh (au Nord du cimetière), 2AUh (au Sud de l'église) et 2AUh (au Sud du cimetière).
- de loger rapidement les nouveaux habitants de la commune en tenant compte des contraintes géologiques (gonflement et retrait des argiles),
- de compléter les zones urbanisées existantes afin d'éviter le mitage et en respectant la loi ZAN
- d'adapter la voirie et les équipements collectifs de la commune, (notamment la STEP) à ces nouveaux habitants.
- de permettre un développement économique (Weser) de la commune.
- de développer les voies douces

3-11-3-Sur la définition des périmètres proposés à l'urbanisation

Les zones 1AUh, 2AUh ont été définies en fonction des contraintes environnementales (trame verte, trame bleue, zones humides), de la voirie existante ou à créer et des utilités à mettre en place (eau potable, eaux usées etc...).

Suite à ce rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé

A Joué les Tours, le 27 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Alliot', written over a light blue rectangular stamp.

Claude ALLIOT

3-ANNEXES

Annexe 1 - Procès-verbal de synthèse

Annexe 2 - Observations : Registre d'enquête publique, Lettres et Mails pour le PLU

Annexe 3 - Mémoire en réponse

Annexe 4 - Parutions des annonces légales et photographies des implantations des panneaux d'information de l'enquête publique

Annexe 5 - Rapport annuel 2023 du SATESE 37

Annexe 6 - Dépollution ancien site Pal Pack

Annexe 7 - Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique relative au projet du PLU

Annexe 8 – Lettre proposition d'achat de la commune du site PALPACK et AP SIS

Annexe 1

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

PRÉAMBULE

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule « qu'après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

- Le présent procès-verbal de synthèse est remis à Mr Thierry Eloy Maire de Mazières de Touraine porteur du projet de de la révision du PLU de Mazières de Touraine
- Ainsi, il est invité à produire ses observations sous quinzaine.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du 07 août 2024 de Monsieur le maire de Mazières de Touraine

Les 4 permanences programmées ont eu lieu comme prévu à savoir :

- Le mardi 01 octobre en mairie de Mazières de Touraine de 9h à 12h
- Le mercredi 16 octobre en mairie de Mazières de Touraine de 13h30mn à 17h 30mn
- Le samedi 26 octobre en mairie de Mazières de Touraine de 9h à 12h.
- Le mardi 05 novembre 2024 de 13h30mn à 17h30mn

Le registre d'enquête a bien été mis à la disposition du public et la boîte mail dédiée était bien opérationnelle.

La publicité, l'information du public et l'affichage sur le terrain ont bien été réalisés suivant les dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein sans qu'aucun incident ne soit à signaler.

Pendant la durée de l'enquête :

- 12 requêtes ont été portées sur le registre d'enquête (cf. annexe 3)
- 7 courriers ont été reçus (cf. annexe 3)
- 3 messages électroniques (cf. annexe 3)

Mais il convient de noter qu'en outre, des personnes se sont présentées hors permanences pour avoir des explications ou des informations sur le projet sans pour autant déposer de requête ou formuler des observations.

La codification des requêtes a été établie comme suit en fonction de l'ordre d'arrivée :

Pour le registre : R- Obs- n°1,2,3, etc...

Pour les courriers : L-Obs-n°1,2,3 etc...

Pour les messages électroniques : M-Obs-n°1,2,3, etc...

Les observations sont examinées par moyens de communication et par personne :

3-5- Observations recueillies

Il y a eu :

- 12 observations écrites sur le registre d'enquête (référéncées R.Obs. suivi d'un n° d'ordre et de date et de page du registre d'enquête).
- 7 courriers (référéncés L -courrier papier, suivi d'un n° d'enregistrement) soit transmis à la mairie soit remis en mains propres les jours de permanence du commissaire enquêteur (ils complètent ou réaffirment les observations consignées dans le registre d'enquête ou par internet).
- 3 courriers transmis par internet. (Référéncés M - suivi d'un n° d'enregistrement)
- 15 personnes sont passées pour se renseigner lors des permanences et n'ont pas consigné systématiquement des observations dans le registre d'enquête

3-6-Synthèse des observations

Il est à noter que bon nombre de courriers et mails ont été transmis pour compléter les observations déjà écrites dans le registre d'enquête.

→ Observations écrites dans le registre d'enquête

- R Obs.n°01-03/10/2024- p.2.

Mr Jean-François Fardeau souhaite les rectifications suivantes :

-Demande 1 :

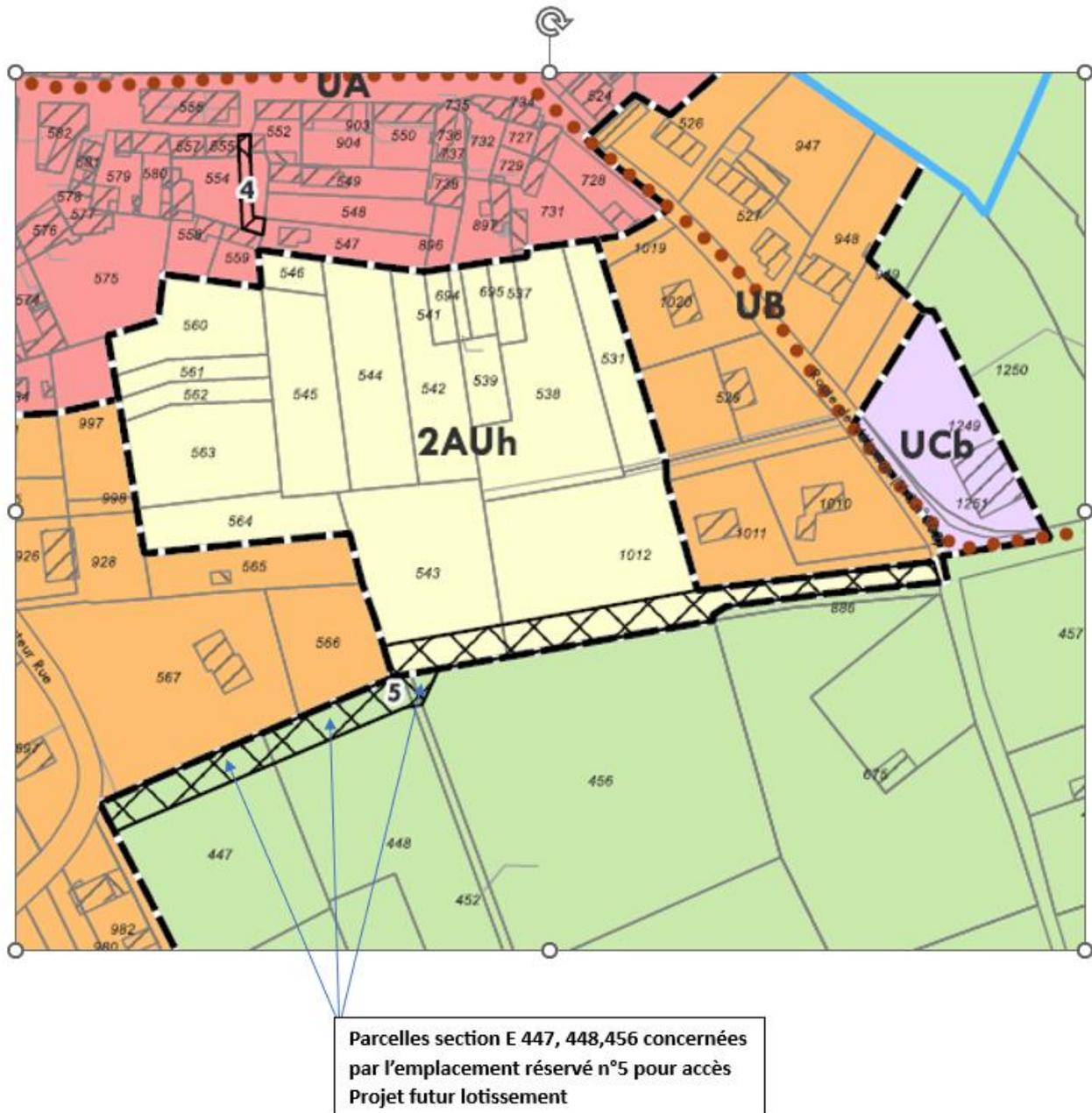
Il ne veut pas d'une sortie de la zone D2 par sa parcelle E n° 610 vers le RD n° 34.

Il considère que la parcelle E n°597 de son voisin Mr Tellier n'est pas enclavée et qu'une sortie est possible par la parcelle adjacente E n°673, permettant ainsi d'accéder à la rue du Général Chanzy.

-Demande 2

La zone n°5 (Création d'une voie de desserte de la zone 2AUh de 2500m²) est prévue pour passer sur ses parcelles E n° 448 et E n° 456. Il demande une surface constructible pour un petit immeuble bioclimatique de 1500m² (surface des parcelles 13000m²)

 Demande Fardeau 2



Une lettre (L. Obs. n°04 du 07/10/2024) a été jointe aux observations (plan parcellaire) en annexe 3.

-R. Obs.n°02-p.3.du 16/10/2024

Mr Pierre Warme souhaite restaurer un hangar attenant à une maison d'habitation au 8 rue des Trépinières.

Observations du commissaire enquêteur

Mr Pierre Warme restaure une maison existante et le hangar est attenant à cette maison. Il s'est engagé à ne pas changer la destination de ce hangar lors d'une de mes permanences.



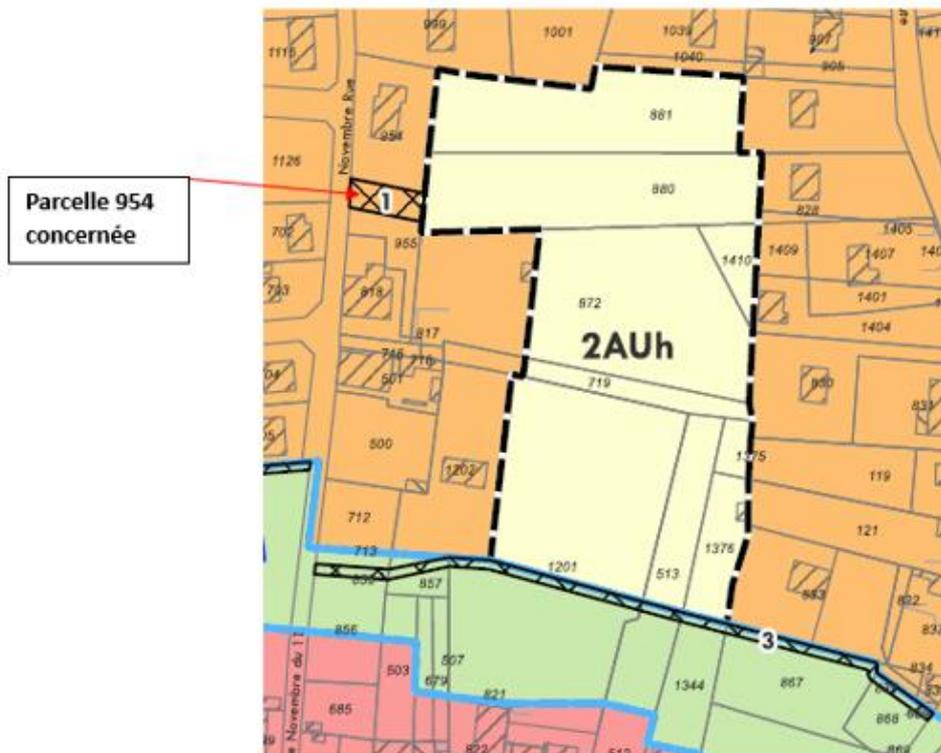
Des Mails (M. Obs. n°03 des 07/10 et 22/10/2024) ont été joint au projet envisagé (plan parcellaire et photos) en annexe 3

-R. Obs.n°03 -p3 du 16/10/2024

Mr Christian Mauny refuse que l'emplacement réservé n°1 donnant accès à la zone 2AUh passe sur sa parcelle E n°954.

Il envisage un projet de construction sur cette parcelle

demande Mauny



Une lettre (L. Obs n°06 du 21/10/2024) a été jointe au projet envisagé (plan parcellaire)

-R-Obs.n°4-16 /10 /2024-p.3

Mr Jules Loiseau s'est renseigné sur le PLU.

-R. Obs.n°05- p 4 du 19/10/2024

Mr Quentin Trotignon demande des clarifications sur la rédaction de l'article du règlement concernant les bâtiments agricoles et en particulier l'aspect et le photovoltaïque.

Observations du commissaire enquêteur

La remarque de la Chambre d'agriculture noté ci-dessous dans son avis (§2.3) répond à la question de Mr Rontignon.

« ... - En zone A, pour les bâtiments agricoles, il est prévu que soient interdites les couvertures en matériaux brillants. Sur ce point, compte-tenu des enjeux de production d'énergie renouvelable, il conviendrait de préciser que les panneaux photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux brillants et peuvent être installés sur les bâtiments agricoles... ».

Il serait opportun de reprendre le libellé de cet article du règlement de la zone A avec les remarques de la Chambre d'Agriculture.

-R. Obs.n°06-p 4-24/09/2024

Mme Christiane David demande que :

-Le poirier situé au bord de la route sur le parking de la Société WESER soit protégé

-Lors de la construction de pavillons les arbres fruitiers anciens soient épargnés et pas remplacés par des tuyas.

Observations du commissaire enquêteur

L'article UC5 page 40 du règlement noté ci-dessous semble répondre aux inquiétudes de Mr et Mme David.

« ...Article UC5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2 - Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200m², les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle en prenant en compte les éléments suivants :

- ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- **la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,**
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle issue de l'opération,
- pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations... »

Cependant, il serait peut-être judicieux de privilégier les essences locales et de compléter cet article en intégrant les arbres existants afin de préserver la biodiversité.

-R. Obs.n°07. p 4-24/10/2024

Mme Brigitte Mauny a déposé un courrier pour compléter ses observations notées dans le registre d'enquête le 16/10/2024 (L-Obs-n°03)

-R. Obs.n°08. p 5-25/10/2024

Mme Aurélie Nogues souhaite construire une piscine à côté de sa maison sur la parcelle E n° 1188 située en zone naturelle (ZN).

Observations du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone N définit les règles de construction d'une piscine (p 63)

- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².

Mme Nogues lors de sa visite pendant ma permanence a bien pris note de ces contraintes.

-R. Obs.n°09. p 5-25/10/2024

Mr et Mme Genet souhaite avoir des éclaircissements sur le projet d'aménagement de la zone 2AUh pour ses parcelles E n°872 et n° 1410 avant d'envisager la vente de tout ou partie de ses parcelles. Il souhaiterait qu'elles soient classées en zone naturelle (ZN).

Observations du commissaire enquêteur

La zone 2AUh fera l'objet d'un lotissement d'après les projets de la commune. (Cf. p18 règlement). Mr Genet craint que le projet de lotissement dénature la situation actuelle par l'arrivée de nouveaux habitants (dimension des parcelles à construire).

-R.Obs. n°10.p5 -29/10/2024

Mme Gisèle Mortret a déposé un courrier au registre d'enquête.

Une lettre (L.Obs. n°07 du 29/10/2024) a été jointe au projet envisagé (demande et plan parcellaire) en annexe 3

-R.Obs. n°11.p6 -04/11/2024

Mr et Mme Camus contestent la zone D3 de l'OAP (p23).

-R.Obs. n°12.p6 -05/11/2024

Mme Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau contestent le projet de transformation de l'impasse des miracles (emplacement réservé n°4) en passage public pour piétons

→ **Lettres reçues par courrier en Mairie**

Lettre-L.n°01 du 24/04/2024 (joint au registre d'enquête le 01/10/2024)

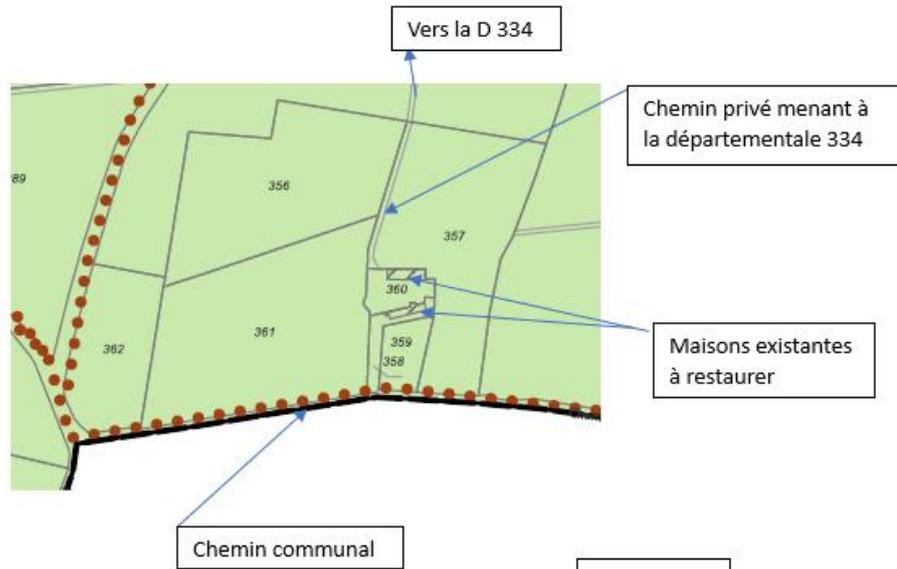
Par courrier à Mr le Maire de Mazières de Touraine du 25 avril 2024 (copie ci-dessous), Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard s'étonne que le changement de destination de la maison de Couléon (2 bâtiments) ait été refusées dans le bilan de concertation (p13) du 16/02/2024 pour mauvais chemin qualité du chemin d'accès, insuffisance des réseaux desservant les bâtiments, bâtiments ne correspondant pas aux critères de changement de destination et localisation en secteur forestier.

Demande COULEON

Position des maisons existantes à restaurer dans les parcelles K359 et K360

Demande COULEON

Position des maisons existantes à restaurer dans les parcelles K359 et K360



Photos aériennes des maisons avec matérialisation en rose du chemin privé



La Bruyère, le 25 avril 2024,

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à notre réunion du 23 avril dernier à la mairie de Mazières, en présence de M. Jolivet. À cette occasion je vous ai fait part de ma surprise concernant le refus opposé à notre demande de changement de destination de la maison de Couléon (p. 13 du Bilan de concertation en date du 16/02/2024).

Lorsque mon mari et moi sommes venus à la mairie le 5 janvier 2022 enregistrer officiellement notre demande, vous aviez manifesté votre satisfaction au sujet de notre projet de restaurer une des plus vieilles maisons de la commune. Vous nous aviez dit qu'il n'y aurait pas de problème et que cela serait inscrit dans le futur PLU. Confortés par vos encouragements, nous avons fait donation fin 2022 de Couléon à notre fille Casilda qui en est aujourd'hui nue propriétaire et nous avons l'intention de le restaurer pour qu'elle puisse y loger.

Les arguments présentés dans le Bilan de concertation pour justifier le refus de changement de destination ne correspondent pas à la réalité:

- « la mauvaise qualité du chemin d'accès » fait référence au chemin communal qui est effectivement en piètre état, mais Couléon bénéficie d'un autre chemin d'accès, privatif, entretenu, en parfait état et dont l'entrée est à quelques centaines de mètres seulement des maisons du bourg de Mazières;
- « l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments »: ces derniers sont utilisés depuis des décennies comme rv de chasse, il sont desservis en électricité et en eau de la ville, nos chasseurs s'y réunissent pour leurs repas et y ont installé des toilettes avec une fosse septique ; ils sont redevables de la taxe d'habitation ; les impôts classent les bâtiments en deux maisons : l'une de 173 m², louée à titre gratuit ; l'autre de 63 m², vacante.
- « leur localisation au sein des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt » : Couléon se trouve au centre d'une clairière correspondant aux parcelles K 357, 358, 359,360 et 361, d'une superficie de 3ha 41a 05 ca. Superficie équivalente à celle de l'Offerrière, où il y a une activité de maisons d'hôtes à l'orée du massif forestier sans que cela semble poser de problèmes particuliers. Les bâtiments de Couléon et la clairière autour sont débroussaillés et entretenus tous les ans.

Par ailleurs, Couléon figure sur les cartes Cassini du XVIII^{ème}, sous le nom de Cour Léon, ainsi que sur le cadastre napoléonien. Le refus de la commune condamnerait ces bâtiments anciens, charmants exemples du patrimoine rural, à l'abandon, en leur refusant de revenir à leur destination originelle de logement, comme l'indiquent la présence d'âtres et de cheminées, l'existence d'un four à pain et d'un puits, et la présence de chambres et d'escalier. J'ai connu enfant dans les années 60 la famille du garde-chasse qui y habitait. La France manque de logements, pourquoi ne pas contribuer à faire d'une pierre deux coups en sauvant des bâtiments d'autrefois? L'exemple de la restauration de l'Offerrière, une vraie réussite mêlant modernité et respect du bâti ancien, indique la marche à suivre. La Fondation du Patrimoine nous a accordé une subvention pour la restauration des toits du rendez-vous de chasse en 2016 et Couléon dispose de son label.

Nous allons donc solliciter auprès du commissaire-enquêteur et du Conseil municipal de revoir ce refus. Notre projet est un projet familial de restauration d'une partie du patrimoine ancien de la commune, pour y loger notre fille Casilda. Sa soeur Colombe et son beau-frère Adrien, tous deux architectes, se chargeraient du projet. Il s'agit d'un investissement important, mais qui nous tient à coeur, car il permet notamment de solliciter des artisans locaux et qu'il s'agit du seul bâtiment de la Bruyère situé sur la commune de Mazières.

Bien cordialement,



Sylvia Desazars de Montgailhard.

Annexes :

- Factures d'eau et d'électricité
- Taxe d'habitation
- Informations sur les biens de la Direction Générale des Finances Publiques
- Déclarations d'occupation et de loyer de la Direction Générales des Finances Publiques
- Label de la Fondation du Patrimoine

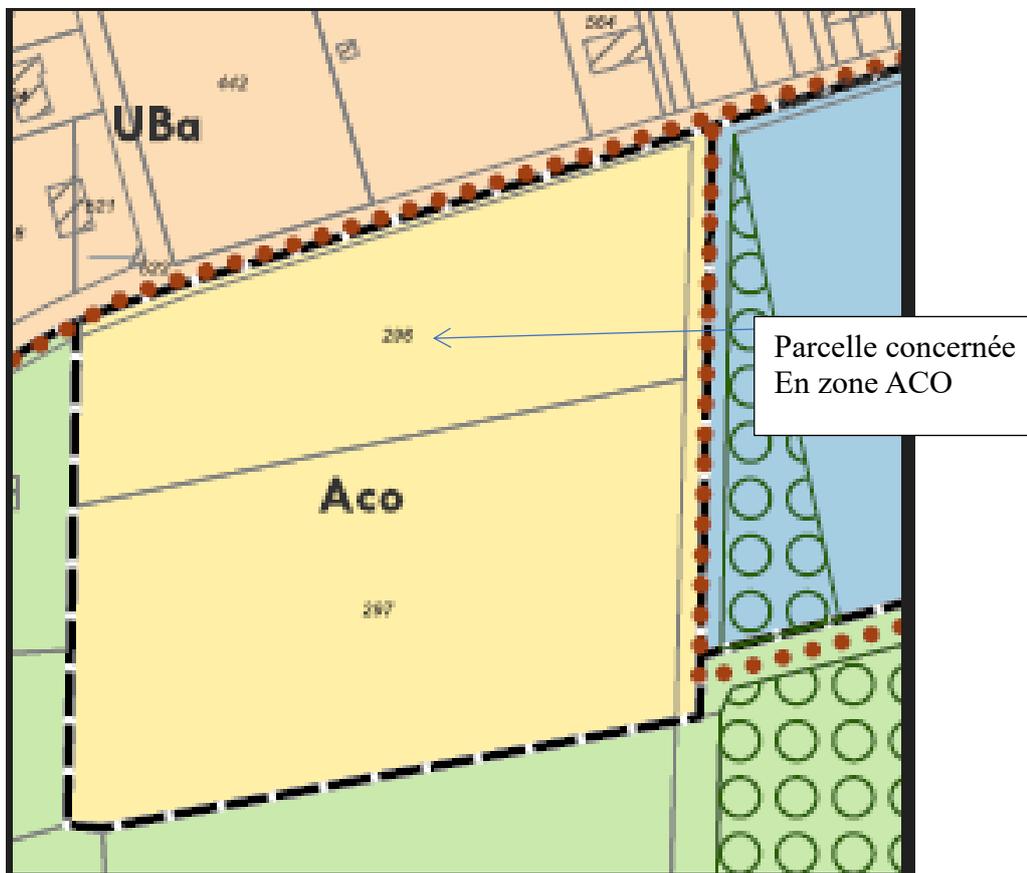
Observations du commissaire enquêteur

Il semble que ces deux maisons soient habitées puisque le propriétaire paye ses factures d'eau, ses impôts locaux et soient classées avec le label de la Fondation de France. Par ailleurs la propriétaire du terrain est venue me voir lors de ma dernière permanence avec un dossier contenant des plans pour m'exposer son projet.

Les annexes du courrier sont jointes en annexe 3

Lettre-L n°02 du 27/12/2024 (joint au registre d'enquête le 01/10/2024)

Mme Sylvie Boulmé souhaite que sa parcelle K n°296 d'une superficie de 7724m² soit constructible (étant donné qu'il y a déjà des maisons de l'autre côté de la route départementale RD34.



Le courrier déposé avec les plans et photographie sont joints en annexe 3

Lettre –Ln°03 du 12/10/2024

« Val Touraine Habitat envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU.

-Périmètre D5 : Nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 comme indiqué dans l'OAP

-Périmètre A1 : Nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge. Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet. »



Parties de parcelles n°472 et n°473 sollicitées

Observations du commissaire enquêteur

Pour le périmètre D5, il s'agit d'une diminution du nombre de logement passant de 4 à 3 logements qui semble être compensé par la construction de 5 logements sur le périmètre A1 voisine à modifier (soumis à OAP).

Le courrier déposé avec les plans le 12/10/2024 est déposé en annexe 3

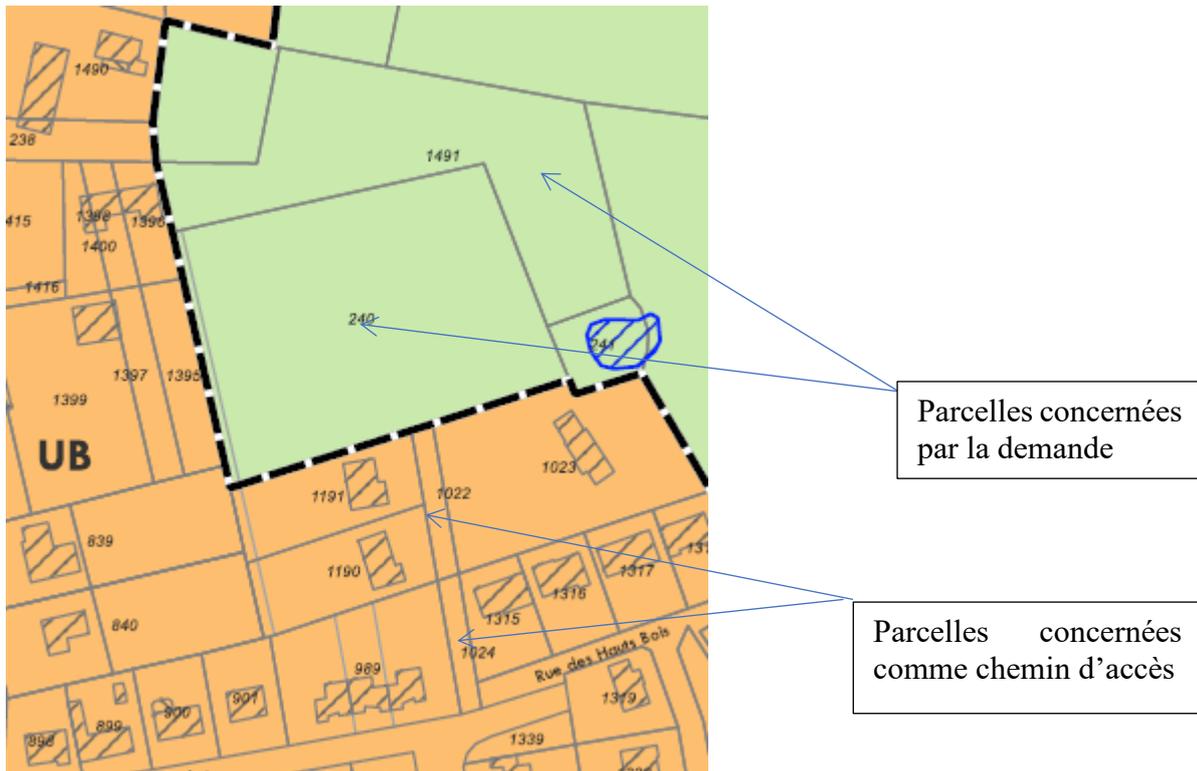
Lettre-Ln°04 du 07/10/2024

Cette lettre de Mr Jean-François Fardeau complète sa requête sur le registre d'enquête

Le courrier déposé avec les plans le 07/10/2024 est déposé en annexe 3

Lettre-Ln°05 du 16/10/2024

Mr Jean-Marc Joly demande la modification du PLU sur les parcelles E240 et E1491 afin qu'elles soient constructibles, le chemin d'accès ces parcelles se faisant sur les parcelles E1024 et E1022 assurant une sortie rue des Hauts Bois.



Le courrier déposé avec les plans le 16/10/2024 est en annexe 3

Lettre-Ln°06 du 24/10/2024

La lettre complète les observations R. Obs.n°03 du registre

Le courrier déposé avec les plans le 24/10/2024 est en annexe 3

Lettre-Ln°07 du 29/10/2024

Mme Conceição De Jésus Mortet souhaite que les parcelles n° 390, 389 , 767, 770, et 771 soient constructibles (situées en zone N), arguant que ce serait la continuité de parcelles déjà bâties et qu'elles ont un accès par la parcelle 1388 vers la RD34 et par la parcelle 446 vers la rue Pasteur.

Le courrier déposé avec les plans le 29/10/2024 est en annexe 3

→ **Mails reçus sur le site internet dédié**

M-n°01 du 20/09/2024 de Touraine Habitat (cf L. Obs n° 03)

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine. Il est joint en annexe 3

M-n°02 du 01/10/2024 de Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard (cf L. Obs n°01)

Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine. Il est joint en annexe 3

M-n°03 du 07/10/2024 de Mr Laurent Warmé .

Le mail accompagné de photos complète ses observations (-R. Obs.n°02-p.3 du 16/10/2024) consignées dans le registre papier d'enquête. Il est joint en annexe 3

3-7-Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1

-Pourquoi l'ancien site pollué PALPACK est exploité actuellement en prairie ?

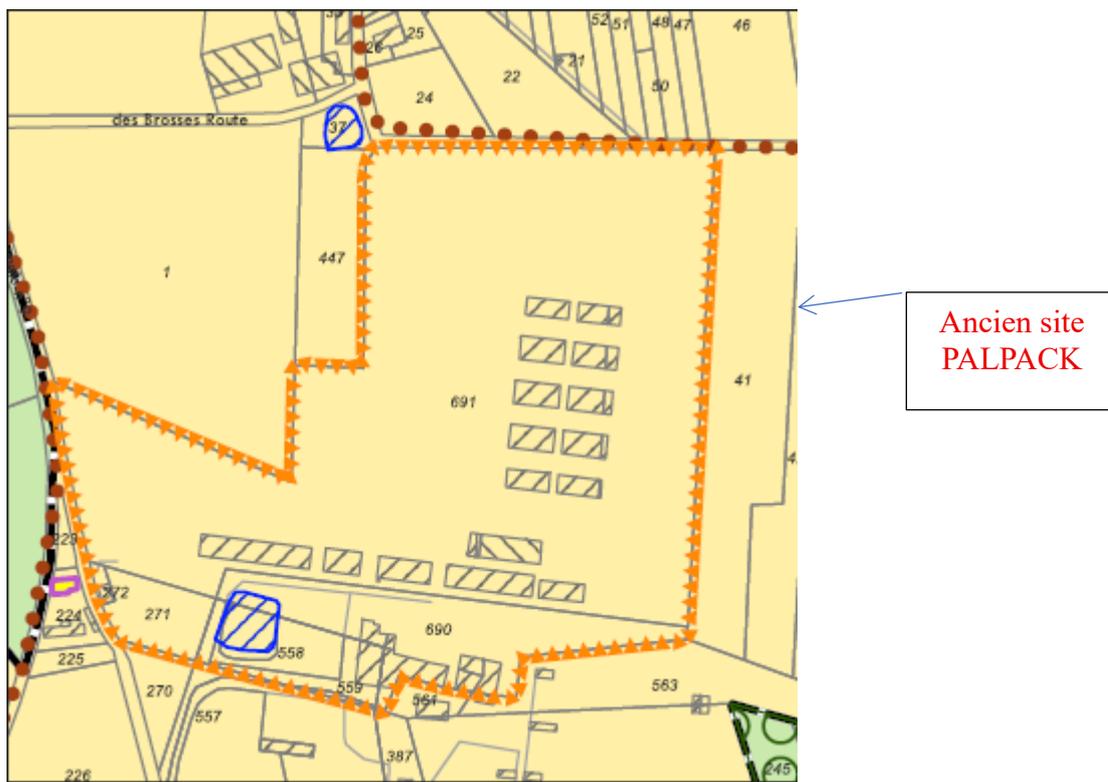
Une lettre de la commune du 01 juillet 2021 (ci-jointe) demandait à Mme la Préfète d'Indre et Loire d'acquérir les terrains occupés anciennement par la société PAL PACK au lieu-dit le « Viviers des Landes ». La commune envisageait l'implantation d'un champ photovoltaïque (Projet ci-joint) sur ce site.

Par ailleurs Mr le Préfet actuel dans son avis du 27 mai 2024 (partie 4.3 Energies renouvelables EnR) propose :

« ...Cependant, **un zonage dédié aux énergies renouvelables aurait pu être défini sur le site pollué du Viviers des Landes, afin de traduire plus explicitement les ambitions de la commune, considérant que ce site a déjà fait l'objet de démarches pour la construction d'un parc photovoltaïque...** ».

-Quelles sont les raisons qui ont empêchées le projet ?

-Quelles sont les possibilités pour l'avenir ?



Observations du commissaire enquêteur

Lors de mon entrevue du 8 novembre 2024 avec la DREAL 37, compte- tenu de l'historique de ce site industriel répertorié sur le portail Géorisques (cf. document joint) et de la situation actuelle (zonage ACO) il m'a été dit qu'il était possible de réaliser une DUP sur une opération susceptible d'affecter l'environnement au titre de l'article L132-2 du code de l'environnement (article L.110-2ème alinéa du

code de l'expropriation). Ce qui permettrait de réaliser un projet de parc photovoltaïque déjà évoqué (Ce qui irait dans le sens de l'avis du Préfet concernant le développement des ENR).

Observation n°2

La commune a 59% de son territoire recouvert de forêts privées (dont une partie est en sylviculture). En plus des prescriptions d'aménagement en zone forestière, suite à des extensions d'urbanisation (annexe 1 de l'avis de Mr le Préfet au Maire de Mazières de Touraine), il faudrait tenir compte du risque des feux de forêt et envisager des mesures de prévention (réserves d'eau, chemins d'accès pompiers, etc..).

-Quelles sont les prescriptions possibles de proposer avec l'aide du SDIS 37 à ces propriétaires privés ?

Observations du commissaire enquêteur

A toute fin utile, je vous transmets un document de l'ONF prescrivant les obligations des propriétaires forestiers privés.

Par ailleurs le journal la NR 37 a fait la publicité pour le débroussaillage sur plusieurs jours en octobre 2024 (pièce ci-jointe)

NR du 22 octobre 2024

Publicité pour le débroussaillage dans le journal la NR 37 du 22 octobre 2024. L'image montre une femme souriante, Claire, tenant une branche coupée, avec des travailleurs en arrière-plan. Le texte de la publicité est le suivant :

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

CLAIRE
protège sa famille
et sa maison
des feux de forêt.
Elle débroussaille
autour de chez elle.

**Débroussailler
chaque année,
c'est obligatoire
et c'est investir
pour votre sécurité.**

Dans certains territoires,
le débroussaillage
est une obligation
pour les propriétaires
de bâtiments situés
à moins de 200 mètres
d'une forêt.
Pour savoir si vous êtes
concerné, renseignez-vous
auprès de votre mairie,
votre préfecture ou sur
jedebranchage.gouv.fr

**AYONS
LES BONS
RÉFLEXES**

Mardi 22 octobre 2024

GESTION DE LA FORÊT & SYLVICULTURE

LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES FORESTIERS PRIVÉS

Le schéma régional de gestion sylvicole des bois et forêts des particuliers, arrêté par le ministre chargé des forêts, après avis du Centre national de la propriété forestière, en vertu de l'article L. 122-2 du C. forestier, comprend un nouveau contenu qui varie, par région ou par groupe de régions naturelles. Ce contenu est précisé dans le nouvel article L. 122-2-1 du C. Forestier :

- 1° L'étude des aptitudes forestières, la description des types de bois et de forêts existants ainsi que l'analyse des principaux éléments à prendre en compte pour leur gestion, notamment celle de leur production actuelle de biens et de services et de leurs débouchés ;
- 2° L'indication des objectifs de gestion et de production durables de biens et de services dans le cadre de l'économie régionale et de ses perspectives de développement ainsi que l'exposé des méthodes de gestion préconisées pour les différents types de bois et de forêts ;
- 3° L'indication des essences recommandées, le cas échéant, par grand type de milieu, et des possibilités de diversification de ces essences ;
- 4° L'indication des enjeux de préservation de la biodiversité et de qualité des sols et de l'eau ;
- 5° L'identification des grandes unités de gestion cynégétique adaptées à chacune des espèces de gibier faisant l'objet d'un plan de chasse en application de l'article L. 425-2 du code de l'environnement, dans des conditions définies par voie réglementaire ;
- 6° L'indication des périmètres les plus exposés au risque d'incendie ainsi que l'exposé des pratiques et des itinéraires sylvicoles qui augmentent la résilience des forêts.

» La grande nouveauté est qu'à l'issue de leur élaboration, les schémas régionaux de gestion sylvicole des bois et forêts des particuliers sont transmis au service départemental d'incendie et de secours.



Le SRGS, accessible, via les délégations régionales du CNPF, constitue la base pour l'examen et l'agrément des plans simples de gestion.

Min d'avoir une approche globale et durable de la gestion de leurs ressources, les propriétaires forestiers dispose d'un outil : le plan simple de gestion (PSG). Ce document permet de faire l'inventaire de la propriété suivi des travaux qui doivent être menés.



Le PSG est obligatoire dans deux cas : 1° "une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 20 hectares (avant c'était 25 ha) ; 2° "un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 20 hectares (avant 25 ha) appartenant à un même propriétaire" (C. forestier, art. L. 312-1).



De plus, "Le ministre chargé des forêts peut en outre fixer, pour chaque région, un seuil de surface inférieur, compris entre 10 et 20 hectares (avant 25 ha), sur proposition du conseil d'administration du Centre national de la propriété forestière, en tenant compte des potentialités de production, de l'intérêt écologique et social, de la structure foncière des forêts de la région et des programmes régionaux de la forêt et du bois".



Pour les propriétaires, il n'est pas toujours aisé de constituer de tels documents. "Le centre régional de la propriété forestière met à la disposition (de ces derniers) des exemples de (PSG) les invitant à hiérarchiser les enjeux en fonction des caractéristiques du massif forestier où se trouvent les parcelles" (C. forestier, art. L. 312-2).

Nota du commissaire enquêteur

Après avoir contacté par mail la responsable SDIS 37 (Cheffe du groupement de la prévention et de la prévention des risques) pour savoir s'il y avait des prescriptions particulières pour la prévention des incendies de forêts, il m'a été répondu de se rapprocher du service de la DDT 37 (Service SERN/FB. -Mr Faucon Technicien Forestier DFCI) auquel elle a transmis mon mail.

Observation n°3

D'après le rapport annuel 2023 du SATESE (cf. annexe...) sur la station d'épuration de la commune, il ressort dans sa conclusion :

« ...la station se situe aux trois quarts de ses capacités hydrauliques et organiques nominales. Cela laisse en théorie la possibilité de raccorder environ 100 branchements supplémentaires (valeur à affiner à la suite des nouveaux raccordements). Néanmoins, compte tenu des soucis évoqués dans ce rapport et déjà rencontrés par le passé (intrusion d'eaux parasites, passage au trop plein, départ de boues, ...) il est recommandé d'intervenir sur le réseau ainsi que sur la station d'épuration avant de raccorder de nouveaux branchements... ».

- Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration et des réseaux prévue par la communauté de commune ?

Observation n°4

-Les zones 1UA et 2UA à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie par le classement en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

Remarques générales du commissaire enquêteur.

Lors de certaines permanences, j'ai pu avoir l'aide de Mr le Maire et de Mr Jolivet qui ont pu répondre aux questions des habitants de la commune venant se renseigner.

Les observations, comme dans tous les PLU, portent sur la constructibilité sur les parcelles, le changement d'utilisation de bâtiments et pour les zones constructibles de l'afflux de nouveaux habitants.

Document établi **deux exemplaires originaux**
Par Claude ALLIOT le commissaire enquêteur

Remis le : 13/11/2024

Signature



En mains propres à

Thierry Eloy
Maire

Signature



Annexe 2

I-Observations Registre papier

2

Permanence du 04.10.2024 (de 9h à 12h)

- 1 personne est venue se renseigner sur le PLU
- M^{me} Bouline Sylvie est venue déposer une requête écrite.

Permanence classé n° 128

Commissaire enquêteur

Hubert ALLIOT

Mardi 02 octobre 2024 :

Jeudi 03 octobre 2024 :

Jean-François Fardoux, maître du projet de PLU de Nazaires et des modifications qui affectent ses parcelles se demandent les rectifications suivantes :

1) Zone D^u ne peut être en la seule département de 54 par notre parcelle cadastrée section E n° 610, qui constitue l'ensemble la propriété, qui comporte une mare, sur point. Le propriétaire cadastré section E n° 597 peut accéder au domaine public par la parcelle cadastrée section E n° 613 lui appartenant.

2) La zone d'écueil 4:5 section E parcelles 448 et 456 en zone naturelle, nous ne nous opposons pas à cette réservation mais nous souhaitons réserver un espace constructible pour un petit immeuble bio climatique en échange de cette réservation de passage. Surface des parcelles : $50 \times 30 = 1500 \text{ m}^2$ sur les 13 000 m^2 de terrain nous appartenant, le reste réservé en parc et jardins. Jean-François Fardoux

16

R. Obs.n°1

Vendredi 04 octobre 2024: /

Lundi 07 octobre 2024: 2 mails reçus

Mardi 08 octobre 2024: /

Mercredi 09 octobre 2024: /

Jeudi 10 octobre 2024: /

Vendredi 11 octobre 2024: /

Lundi 14 octobre 2024: /

Mardi 15 octobre 2024: M^r SCHNEIDER

Mercredi 16 octobre 2024: Permanence (17h30 - 19h30)

R. Obs.n°2

Je souhaite faire une demande pour la restauration du Rampan au 8 chemin des Trépinnières Hazières de Courainne. Pierre Warne

R. Obs.n°3

Je suis propriétaire de la parcelle 254 concernée par le projet ZAVH, le chemin numéro 8 étant dans ma propriété. Je conteste ce projet car j'ai un projet de construction sur celle-ci.

MARVIN CHRISTIAN

R. Obs.n°4

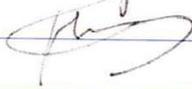
Mercredi 15 octobre 2024: Je me suis renseigné et regardé votre plan - M^r LOISEAU Jules - OK
Permanence close à 17h30.

JEAN-LOUIS

Jeudi 17 octobre 2024 :

R. Obs n°5

Vendredi 18 octobre 2024 :

TROTIGNON Quentin (1859 route de S^t Etienne)
 Besoin de clarification de la rédaction de l'article
 concernant les bâtiments agricoles et en particulier
 l'aspect et le photo-village. 

Lundi 21 octobre 2024 :

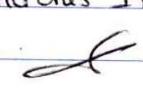
Mardi 22 octobre 2024 :

Mercredi 23 octobre 2024 :

R. Obs n°6

Jeudi 24 octobre 2024 :

M David Christiane. 9 route de l'Aunoy 37130. Rozérieux

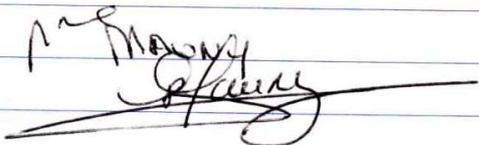
- 1) Demander que le porrier situé au bord de route, sur le parking de la WESER soit protégé, (pour la biodiversité...)
 Il s'agit d'une variété ancienne (porrin du curé) - Il est a-
- 2) noter que lors de construction de porillon, tous les arbres fruitiers anciens sont systématiquement détruits (et plantés en rugos)
 (il s'agit de variétés anciennes) - (voir recherches INRAE et "croqueurs de pommes" (utilisés pour 

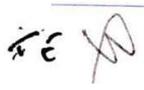
R. Obs n°7

Jeudi 24 octobre 2024

Je désigne M^{me} MAURY Brigitte avoir déposé
 le courrier pour l'attention du Commissaire
 Enquêteur ce jour -

+ annuler jr
 du 24/10/2024

M^{me} MAURY


JE 

R. Obs n°8

Vendredi 25 octobre 2024 :M^{me} NOGUES Aurélie.

Nous souhaitons construire une piscine sur la parcelle 1188 située en zone naturelle. La piscine sera à moins de 2 mètres de l'habitation et elle excèdera pas 35 m² cf Article 41 du règlement.

26/10/2024 ~~Nogues~~Samedi 26 octobre 2024 :M^{me} GORET GONZAGUE & Anne Lee

Nous souhaitons avoir connaissance des projets concernant l'aménagement de la zone 2AVh ~~avant~~ (parcelles 872 et 1410) avant d'entamer de ce ~~ce~~ ^{tout} ~~une~~ partie de ces dites parcelles. La densification ~~et~~ excessive faisant perdre la nature rurale de cette zone est un argument défavorable pour nous. Je préférerais pour préserver un patrimoine au cœur du village que les parcelles précitées soient classées zone nature. 26/10/2024 ~~Just~~

Permanence clos à 12h le 26/10/2024

le C.F.

Lundi 28 octobre 2024 :Mardi 29 octobre 2024 :

R. Obs n°10

Je soussigné Rue Gisèle ROBERT certifie avoir déposé ce jour un courrier à l'attention du Commissaire enquêteur et ce par ma mère Madame Conception De Jesus ROBERT.

Vendredi 30 octobre 2024 :FE
H

Jeudi 31 octobre 2024:

R. Obs n°11

Lundi 04 novembre 2024:

Page 23 des OAP indique que la zone doit avoir 3 à 4 logements. Actuellement la terrain est en vente pour la création de logements conformément au CC qui a été accordé.
Je demande donc que la zone D3 soit retirée des OAP.

M. L. H. CAMUS Jean Charles.

R. Obs n°12

Mardi 05 novembre 2024:

Je soussignée Stéphanie Campan propriétaire de la maison au 1 impasse Cour des Miracles, m'oppose au projet de transformation de l'impasse Cour des Miracles en passage public piétons.
En effet, ce projet va apporter nuisances et nous soustraire de notre tranquillité. *St Campan*
+ Dévalorisation du bien

Mardi 05 novembre 2024:

Je soussignée DESBOURDES Aude propriétaire de la maison au 1 impasse Cour des Miracles, m'oppose au projet de transformation de l'impasse Cour des Miracles en passage public piétons pour les raisons suivantes:

- Mon terrain se retrouverais coupé en deux.
- Une partie de mon terrain ne me sera plus accessible
- Les nuisances provoqués et la perte de tranquillité

TE

AD

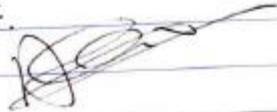
- le manque de sécurité que cela provoquerait.
- l'impossibilité d'accéder ~~à~~ mon terrain avec mes véhicules.
- la parcelle 246 m'appartient actuellement.

M^{rs} Régine Elvire Soussignan 8 IMPASSE COUR Des Héraclis
 M'oppose au passage public par l'impasse pour des raisons de sécurité avec l'église et la difficulté de rentrer chez moi avec mes véhicules ainsi que des nuisances. Dévaluation des biens.

Noter du C.F. correspond à l'emplacement réservé n° 4.
 (à côté de l'Eglise)

Une personne est venue se renseigner sur la zone ZAUH.
 Mme Desayards de Montgaillard est venue m'en parler son projet à Courléon et se renseigner sur ce qu'elle pourrait faire.

La permanence est close le 1 novembre à 17h30.
 le C.F.



 TE

II-Observations lettres

M^r Jean Marie Raymond François Jocelyn
Desazars de Montgailhard

L. n° 01

2024/04/27

La Bruyère, le 25 avril 2024.

MAIRIE DE
MAZIÈRES DE TOURAINE

27 AVR. 2024

COURRIER « ARRIVÉE »

Commissaire enquêteur

Claude ALLIOT

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à notre réunion du 23 avril dernier à la mairie de Mazières, en présence de M. Jolivet. À cette occasion je vous ai fait part de ma surprise concernant le refus opposé à notre demande de changement de destination de la maison de Couléon (p. 13 du Bilan de concertation en date du 16/02/2024).

Lorsque mon mari et moi sommes venus à la mairie le 5 janvier 2022 enregistrer officiellement notre demande, vous aviez manifesté votre satisfaction au sujet de notre projet de restaurer une des plus vieilles maisons de la commune. Vous nous aviez dit qu'il n'y aurait pas de problème et que cela serait inscrit dans le futur PLU. Confortés par vos encouragements, nous avons fait donation fin 2022 de Couléon à notre fille Casilda qui en est aujourd'hui nue propriétaire et nous avons l'intention de le restaurer pour qu'elle puisse y loger.

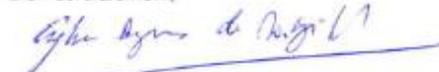
Les arguments présentés dans le Bilan de concertation pour justifier le refus de changement de destination ne correspondent pas à la réalité :

- « la mauvaise qualité du chemin d'accès » fait référence au chemin communal qui est effectivement en piètre état, mais Couléon bénéficie d'un autre chemin d'accès, privatif, entretenu, en parfait état et dont l'entrée est à quelques centaines de mètres seulement des maisons du bourg de Mazières;
- « l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments » : ces derniers sont utilisés depuis des décennies comme rv de chasse, il sont desservis en électricité et en eau de la ville, nos chasseurs s'y réunissent pour leurs repas et y ont installé des toilettes avec une fosse septique ; ils sont redevables de la taxe d'habitation ; les impôts classent les bâtiments en deux maisons : l'une de 173 m², louée à titre gratuit ; l'autre de 63 m², vacante.
- « leur localisation au sein des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt » : Couléon se trouve au centre d'une clairière correspondant aux parcelles K 357, 358, 359, 360 et 361, d'une superficie de 3ha 41a 05 ca. Superficie équivalente à celle de l'Offerrière, où il y a une activité de maisons d'hôtes à l'orée du massif forestier sans que cela semble poser de problèmes particuliers. Les bâtiments de Couléon et la clairière autour sont débroussaillés et entretenus tous les ans.

Par ailleurs, Couléon figure sur les cartes Cassini du XVIII^{ème}, sous le nom de Cour Léon, ainsi que sur le cadastre napoléonien. Le refus de la commune condamnerait ces bâtiments anciens, charmants exemples du patrimoine rural, à l'abandon, en leur refusant de revenir à leur destination originelle de logement, comme l'indiquent la présence d'âtres et de cheminées, l'existence d'un four à pain et d'un puits, et la présence de chambres et d'escalier. J'ai connu enfant dans les années 60 la famille du garde-chasse qui y habitait. La France manque de logements, pourquoi ne pas contribuer à faire d'une pierre deux coups en sauvant des bâtiments d'autrefois? L'exemple de la restauration de l'Offerrière, une vraie réussite mêlant modernité et respect du bâti ancien, indique la marche à suivre. La Fondation du Patrimoine nous a accordé une subvention pour la restauration des toits du rendez-vous de chasse en 2016 et Couléon dispose de son label.

Nous allons donc solliciter auprès du commissaire-enquêteur et du Conseil municipal de revoir ce refus. Notre projet est un projet familial de restauration d'une partie du patrimoine ancien de la commune, pour y loger notre fille Casilda. Sa soeur Colombe et son beau-frère Adrien, tous deux architectes, se chargeraient du projet. Il s'agit d'un investissement important, mais qui nous tient à cœur, car il permet notamment de solliciter des artisans locaux et qu'il s'agit du seul bâtiment de la Bruyère situé sur la commune de Mazières.

Bien cordialement,



Sylvia Desazars de Montgailhard.

Annexes :

- Factures d'eau et d'électricité
- Taxe d'habitation
- Informations sur les biens de la Direction Générale des Finances Publiques
- Déclarations d'occupation et de loyer de la Direction Générales des Finances Publiques
- Label de la Fondation du Patrimoine

FACTURE D'EAU

N° : 13643 Du 10/07/2024

Sablons
 CLÈRE-LES-PINS
 Secrétariat : 0247240632 / N° d'urgence : 0757408412
 Courriel : eau.assainissement@cctoval.fr

DESTINATAIRE DE VOTRE PAIEMENT :
 SERVICE DE GESTION COMPTABLE
 Boulevard Paul-Louis Courier
 37501 CHINON CEDEX
 Téléphone : 02 47 93 03 86
 Courriel : sgc.chinon@dgfip.finances.gouv.fr

Exp. : SERVICE DE GESTION COMPTABLE
 Boulevard Paul-Louis Courier
 37501 CHINON CEDEX

1076-005236-0011-0

M NAON YVES
LES JAILLETIERES
ASSOCIATION CHASSE DE LA BRUYERE
 37380 MONNAIE

Horaires d'ouverture CCTOVAL :
 Du Lundi au Jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h30
 Vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-19h30
 Horaires Service de Gestion Comptable de CHINON :
 Du Lundi au Vendredi : 9h00-12h00
 Sur RDV de 13h30-16h00

Adresse de paiement par internet : www.payfip.gouv.fr
 Coordonnées à saisir en ligne :
 Identifiant collectivité : 025111
 Référence : 2024-EA-00-13643

Madame, Monsieur,
 En application de l'article L.252A du livre des procédures fiscales et L.1617-5, D1617-23, R2342-4, R3342-8-1 et R4341-4 du code général des collectivités locales, je vous prie et rends exécutoire le présent avis pour recouvrer la créance dont les caractéristiques sont indiquées ci-dessous.

Xavier DUPONT, Président,

OBJET DU PRÉSENT AVIS	
EAU MAZIERES ABT 1 ER SEM 2024 CONSOMMATION DU 01/07/2023 AU 30/06/2024	
DELAI DE PAIEMENT	REF. COMPTABLE
30 jours à compter de la date de réception	Rôle n° 99 / Facture n° 13643 / Ex. 2024

Consommation totale facturée sur le présent avis = 3 m3

Compteur	
contrat n° 7265	Ouvert le 15/09/2010
Réf. Départe : 3715000370	
M/S 2008D06LA022054 Relevé le 06/06/2024	
Emplacement : LIEU DIT COULEON	
37130 MAZIERES DE TOURAINE	
Nouveau : 179	
Ancien : 176	
Conso. : 3	M3 Facturés

CA n° 9980329
réf. rôle 12/08/24

Désignation / Objet	Quantité	Tarif HT	Total HT	Tx TVA	Total TVA	Total TTC
AVRILLE-CLERE-MAZIERES 1/2 abonnement Eau	1.000	38.91500	38.92	5.50	1.97	37.89
EAU						
Avrillé-Cléré-Mazières Conso. Eau	3.000	1.21000	3.63	5.50	0.20	3.83
Redevance préservation ressource en eau	3.000	0.03300	0.10	5.50	0.01	0.11
ORGANISMES PUBLICS						
Redevance pollution d'origine domestique AV-CL-MR	3.000	0.23000	0.69	5.50	0.04	0.73
Les chèques devront être libellés à l'ordre du TRESOR PUBLIC.			40.34		2.22	42.56



**CREDIT AGRICOLE
TOURAINE-POITOU**

RELEVÉ DE COMPTES EN EUROS N° 003

Date d'arrêt : **05 Mars 2024**

Votre agence
Saint Pierre Des Corps
39 Avenue De La Republique
37700 St Pierre Des Corps
Tél : 02 47 85 53 35

D 171 531066124430 01AA222246R10P 11 D/R

LA POSTE

SC : 864007984275693



FLRV001 00261

Votre conseiller
Elom Sossavi

ASSOC. CHASSE DE LA BRUYERE
LIEU DIT LES JAILLETIERES
37380 MONNAIE

Vos contacts
Internet : www.ca-tourainepoitou.fr
Applications :
Ma Banque
Paiement Mobile
Perte vol carte et chéquier :
09 69 39 92 91 (*)
(*) Appel non surtaxé

SYNTHESE

Assoc. Chasse De La Bruyere

Compte Courant n° 67169522534

+ 2 986,95

Assoc. Chasse De La Bruyere - Compte Courant

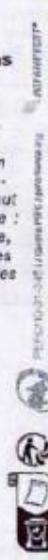
IBAN : FR76 1940 8370 4287 1895 2253 480 BIC : AGRIFRPP604

Date opé.	Date valeur	Libellé des opérations	Débit	Crédit	<input type="checkbox"/>
19.02	19.02	Priv EDF clients particuliers Numero de client : 6002392325 - Numero de compte : xxx 004002683737 MM9760023923250001 FR47EDF001007 Core	16,40		<input type="checkbox"/>
Total des opérations					

Les sommes figurant sur le(s) compte(s) et/ou le(s) livret(s) suivant(s) sont protégées par la Garantie des Dépôts dans la limite du plafond défini par la loi (www.garantiedesdepots.fr) :

Compte Courant n° 67169522534

*Le libellé des opérations de tarification bancaire commence par **. En cas de litige, nous nous engageons à apporter une réponse sous 30 jours. En cas de litige non résolu, ni par votre agence, ni par notre Service Qualité Clients - 18, rue Salvador Allende - CS 50307 - 86008 POITIERS Cedex 1 - vous pouvez saisir gratuitement le Médiateur : Le médiateur auprès de la FBF - CS 151- 75422 PARIS cedex 09 ou lemediateur.fbf.fr. Pour tout litige relatif à un contrat ou opération réalisé(e) en ligne, vous pouvez recourir à la plateforme européenne de règlement des litiges en ligne : <https://webgate.ec.europa.eu/odr>. Pour plus d'informations, consultez <https://www.ca-tourainepoitou.fr> - Conformément à la convention de compte, les frais, commissions et intérêts débiteurs sont prélevés suivant les conditions de banque à votre disposition dans nos agences. Les Références Bancaires Internationales du compte sont BIC : AGRIFRPP604 et numéro de TVA Intracommunautaire : FR02399780097. La liste des abréviations les plus souvent utilisées dans nos correspondances est à votre disposition dans nos agences et sur le site Crédit Agricole en ligne (internet).*



CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
BPF CHINON
80 PAUL LOUIS COURIER CS 80151
37501 CHINON CEDEX

Vos références

Numéro fiscal (C) : 16 72 786 483 028
Référence de l'avis : 23 37 7027217 40

Département d'imposition : 370
INCRE ET LOIRE
Commune d'imposition : 150
MAZIERES DE TOURAINE
Lieu d'imposition : 2083
COULEDON

Numéro FIP : 370 04 18 3462876789 3
Numéro de rôle : 780
Date d'établissement : 27/10/2023
Date de mise en recouvrement : 31/10/2023
Identifiant service : 37048

Vos contacts

Par messagerie électronique
dans votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](#)

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 800 401 421 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques
honoraires sur [impots.gouv.fr](#), rubrique Contact et RDV
SIP CHINON
80 PAUL LOUIS COURIER
CS 80151
37501 CHINON

* service gratuit - coût de l'appel

Chano

9015-002574-0089-2

NACN YVES
LES JAILLETIERES
37380 MONNAIE

Somme à payer

381,00 €

Date limite de paiement : 15/12/2023

Montant de votre taxe d'habitation 381,00 €

Chano
708
11/12/2023

Payez cette somme par un des moyens suivants :

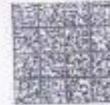
- sur [impots.gouv.fr](#) en vous connectant à votre espace particulier, puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en renvoyant le talon d'adhésion joint à la fin de l'avis.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Flashcode

Flashiez ce code avec l'application « Impôts.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.

Plus d'informations dans la notice de cet avis.



La taxe d'habitation sur les résidences principales est désormais totalement supprimée. Au vu de votre situation, vous restez néanmoins redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette dernière constitue une ressource affectée aux collectivités territoriales.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INFORMATIONS SUR UN BIEN

Document téléchargé le 17/03/2024 à 13h56 depuis impots.gouv.fr

IDENTITÉ DU TITULAIRE DE DROIT SUR LE BIEN

Numéro fiscal	0957345824
Prénom et Nom	JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD
Nature du droit	Usufruitier
Indivision	Indivision

DESCRIPTIF DU BIEN

Numéro fiscal du local	371500077502
Nature de local	Maison
Particularité de la construction	
Dépendances incorporées	Grenier Cave, cellier, buanderie...
N° et rue	268 COULEON
Département	INDRE-ET-LOIRE
Ville	MAZIERES DE TOURAINE
Numéro de lot	
Bâtiment	A
Entrée (ou escalier)	01
Niveau	
Porte	01001
Références cadastrales	000 K 0359
Surface	173 m ²
Nombre de pièces	4
Catégorie d'habitation	6

INFORMATIONS SUR UN BIEN

Document téléchargé le 17/03/2024 à 14h01 depuis impots.gouv.fr

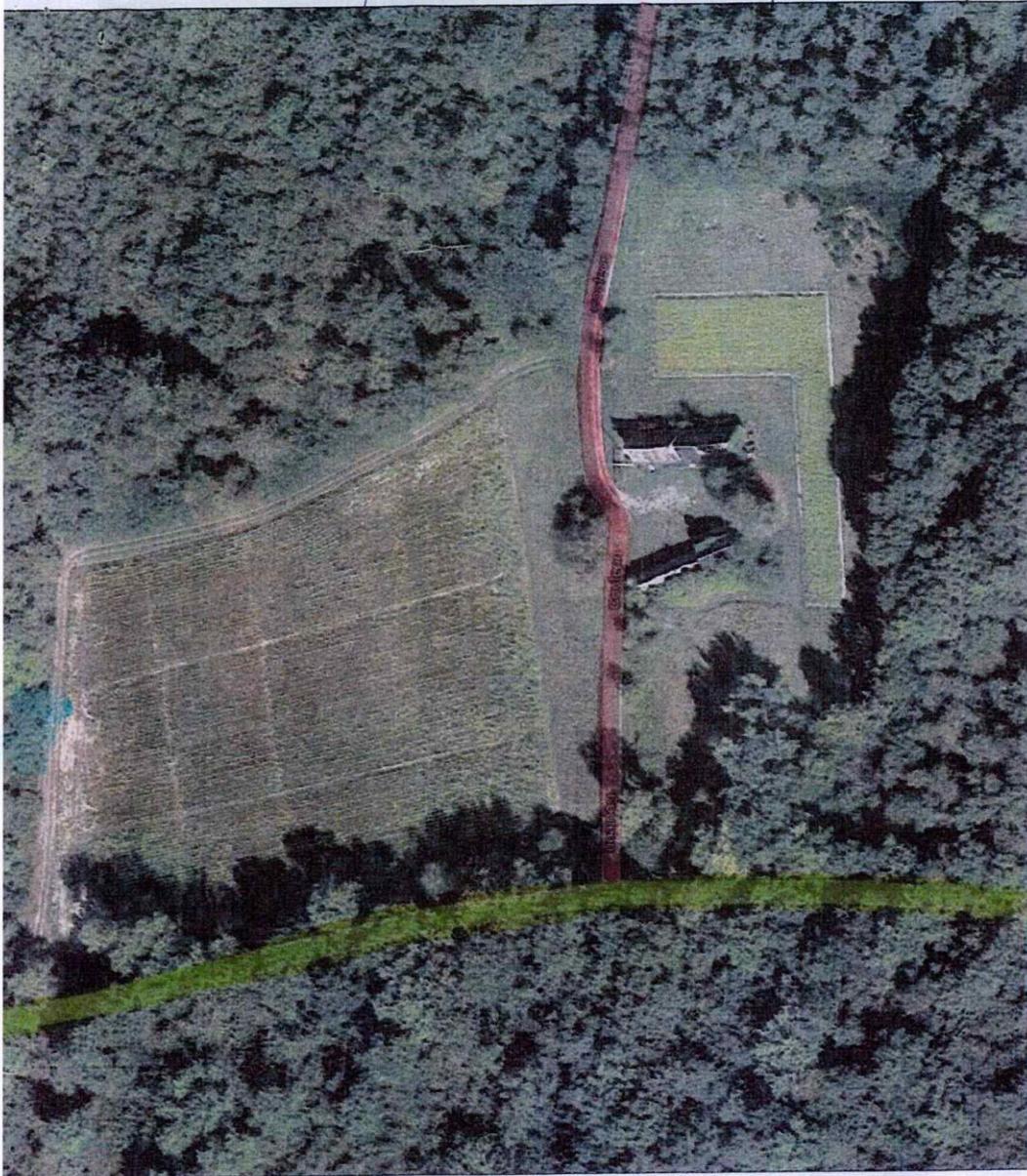
IDENTITÉ DU TITULAIRE DE DROIT SUR LE BIEN

Numéro fiscal	0957345824
Prénom et Nom	JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD
Nature du droit	Usufruitier
Indivision	Indivision

DESCRIPTIF DU BIEN

Numéro fiscal du local	371500077503
Nature de local	Maison
Particularité de la construction	
Dépendances incorporées	
N° et rue	269 COULEON
Département	INDRE-ET-LOIRE
Ville	MAZIERES DE TOURAINE
Numéro de lot	
Bâtiment	A
Entrée (ou escalier)	01
Niveau	
Porte	01001
Références cadastrales	000 K 0360
Surface	63 m ²
Nombre de pièces	2
Catégorie d'habitation	7

AVLÉON  chemin privatif menant à la D334/Ave des Etangs



 chemin communal



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DÉCLARATION D'OCCUPATION ET DE LOYER

Déclaration effectuée le 16/05/2023 à 10h44 sur impots.gouv.fr par JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DU DÉCLARANT

Numéro fiscal 0957345824099

Prénom et Nom JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD

Nature du droit Usufruitier (Indivision)

INFORMATIONS DÉCLARÉES

Occupation du bien Occupé à titre gratuit

Montant mensuel du loyer hors charge

Type loyer

SIREN du propriétaire

Contrat de location avec un gestionnaire qui
Interdit toute utilisation personnelle

SIREN du gestionnaire

Occupant(s) du bien • NAON YVES-MARIE Né(e) le 12/11/1963
Depuis le : 01/01/2022



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DÉCLARATION D'OCCUPATION ET DE LOYER

Déclaration effectuée le 16/05/2023 à 10h45 sur impots.gouv.fr par JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DU DÉCLARANT

Numéro fiscal 0957345824099

Prénom et Nom JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD

Nature du droit Usufruitier (Indivision)

INFORMATIONS DÉCLARÉES

Occupation du bien Vacant

Montant mensuel du loyer hors charge

Type loyer

SIREN du propriétaire

Contrat de location avec un gestionnaire qui interdit toute utilisation personnelle

SIREN du gestionnaire

Occupant(s) du bien



ATTESTATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX LABELLISES

Je soussignée :

Déléguée de pays d'Indre-et-Loire, Madame Chantal MARCHAIS,

Atteste que les travaux de restauration de la couverture d'un pavillon de chasse appartenant à Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, située au Lieudit « Couléon », 37130 MAZIERES DE TOURAINE ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine, ont été exécutés conformément au programme de restauration labellisé le 25/05/2016 (avenant du 05/07/2016) et à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/05/2016.

A ce titre, les propriétaires, Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, m'a fourni des photographies de l'immeuble après travaux, ainsi que les factures des travaux labellisés.

En conséquence, il peut être procédé au versement de la subvention attribuée, soit 2456 €, correspondant à 5 % du montant éligible au label selon les devis présentés par Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, dans sa demande en date du 01/05/2016.

Fait à Saint-Cyr-sur-Loire, le 28/11/2016

Pour servir et valoir ce que de droit.

L. Obs n°02

M. Boutme Sybire ^(L02) ^{Député en} ^{mis. en p. p. r. s. le 01-10-2024} le 27 Septembre 2024
 16 Route de l'Auverne
 37130 Nazincoch TNE
 06.31.48.18.82.

Commissaire enquêteur

 Claude ALLIOT

M. le commissaire enquêteur.

Suite à l'enquête publique sur le projet
 du nouveau plan d'urbanisme de la commune
 de Nazincoch TNE, je souhaitais que vous
 me gardiez ma requête pour ma parcelle
 et terrain à l'Office K.296 d'une superficie
 de 7724 m² Route de l'Auverne. Mise en certificat
 d'urbanisme constructible en Février 2008, rejeté
 par M. Le Maire en Juin 2010, remise en Novembre 2013
 avec un bornage fait en Juillet 2014 et toujours
 rejeté par M. Le Maire en Juillet 2017 et mise en
 zone agricole.

Notifs données par M. Le Maire.

Faussement les constructions côté est de la R.D37
 mais donnant toujours la possibilité de construire

dans une zone - mais de l'autre côté de la route. (une vingtaine de maisons construites ou en constructions.)

Il y a aussi aussi la tenue de la route avec un système de évacuation qui est de toute façon unilatérale. ou les constructions et la zone habitée plus loin.

La requête est de remettre mon terrain en zone constructible ou la situation autour.

Recevez Monsieur mes sincères salutations



7



Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410°02

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Consulter le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 032 150 St. S. 06

MAIRIE DE MAZIERES DE TOURAIN
37100 MAZIERES DE TOURAIN
02 47 93 41 50

04 JUL 2017

a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et les servitudes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Le - 7 JUL 2017

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Patrice BOUTIER Prénom : Gaston - Sylvie

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : La Petite Gaudinier Localité : Mazieres de TNE

Code postal : 37130 BP : _____ Cadex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, le délai de notification sera celui de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celui de l'envoi de ce courrier électronique augmenté de huit jours.

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : L'Officien Localité : Mazieres de TNE

Code postal : 37130 BP : _____ Cadex : _____

Références cadastrales : section et numéro* (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : B. n. 296

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 7736 m²

* En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévus

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant la
Voie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Flavien de TNE

Le : 29 Juin 2017

Patric
Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives complées dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cocher la case ci-contre :

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

6

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de MAZIERES DE TOURAINE

Dossier n° DP0371501750008

date de dépôt : 4 juillet 2017
demandeur : Madame BOULME Sylvie
pour : lotissement de 8 lots à bâtir
adresse terrain : Lieu-Dit « L'Offrière », à
MAZIERES DE TOURAINE (37130)

ARRÊTÉ

portant sursis à statuer sur une déclaration préalable
au nom de la commune de MAZIERES DE TOURAINE

Le Maire de MAZIERES DE TOURAINE,

Vu la déclaration préalable présentée le 4 juillet 2017 par Madame BOULME Sylvie demeurant Lieu-Dit « La Petite Gaudrière », à MAZIERES DE TOURAINE (37130) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/08/2015 ;

Vu le jugement du Tribunal Administratif d'Orléans du 07/03/2017 annulant la délibération d'approbation du PLU du 28/08/2017 ;

Vu l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, relatif à la remise en vigueur d'un document d'urbanisme antérieur suite à une annulation ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23/08/2000, modifié le 05/12/2005 et le 02/07/2007, révision simplifiée n°1 et n°2 du 02/07/2007, révision simplifiée n°3 du 11/02/2008, révision simplifiée n°5 et n°6 du 30/11/2009, modification simplifiée du 28/10/2011 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération municipale en date du 30/03/2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal le 02 juin 2017 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en cours d'élaboration ;

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste, sur un terrain, cadastré K296, d'une superficie de 7723m², situé au lieu-dit « L'Offrière » à Mazières-de-Touraine (37130), à diviser cette parcelle en 8 lots à bâtir,

Considérant qu'en application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,

Considérant que l'une des orientations du PADD axe principalement le développement sur le bourg de Mazières-de-Touraine, et organise le potentiel constructible en stoppant l'éirement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation, en renforçant la densification de secteurs stratégiques proches du centre-bourg pour de l'habitat, en limitant fortement tout développement de l'habitat en dehors de la zone agglomérée, en axant le développement du bourg sur la partie Est de l'agglomération par rapport à la RD N°34,

Considérant d'autre part, que les orientations du PADD identifient par cartographie les limites de la zone agglomérée du bourg de Mazières-de-Touraine,

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

Considérant que le projet de lotissement se situe en dehors de cette zone, n'étant pas défini comme un secteur à urbaniser mais plutôt à préserver,

Considérant de ce fait, que le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme,

En conséquence,

ARRÊTE

Article unique

Un sursis à statuer est opposé sur la demande susvisée pendant une durée de deux ans à compter de la date du présent arrêté.

Fait à MAZIERES DE TOURAINE, le 31 10 2017

Le Maire, Thierry Cloy



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

LECREUX
Guillaume François
SIVIGNY
Géomètres Experts DPLG
Successeurs de B.LORIDO

DP10b

COMMUNE : MAZIERES DE TOURAINE

LIEUDIT : L'Offerrière

CADASTRE : Section K.

MAIRIE DE MAZIERES DE TOURAINE

COURRIER "ARRIVÉE"

MAIRIE DE
MAZIERES DE TOURAINE
04 JUL. 2017
COURRIER "ARRIVÉE"

PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE

Propriété des
Consorts **PATRICE**

NIVELLEMENT : INDEPENDANT
 RATTACHER AUNCG

COORDONNEES : INDEPENDANTES
 LAMBERT II

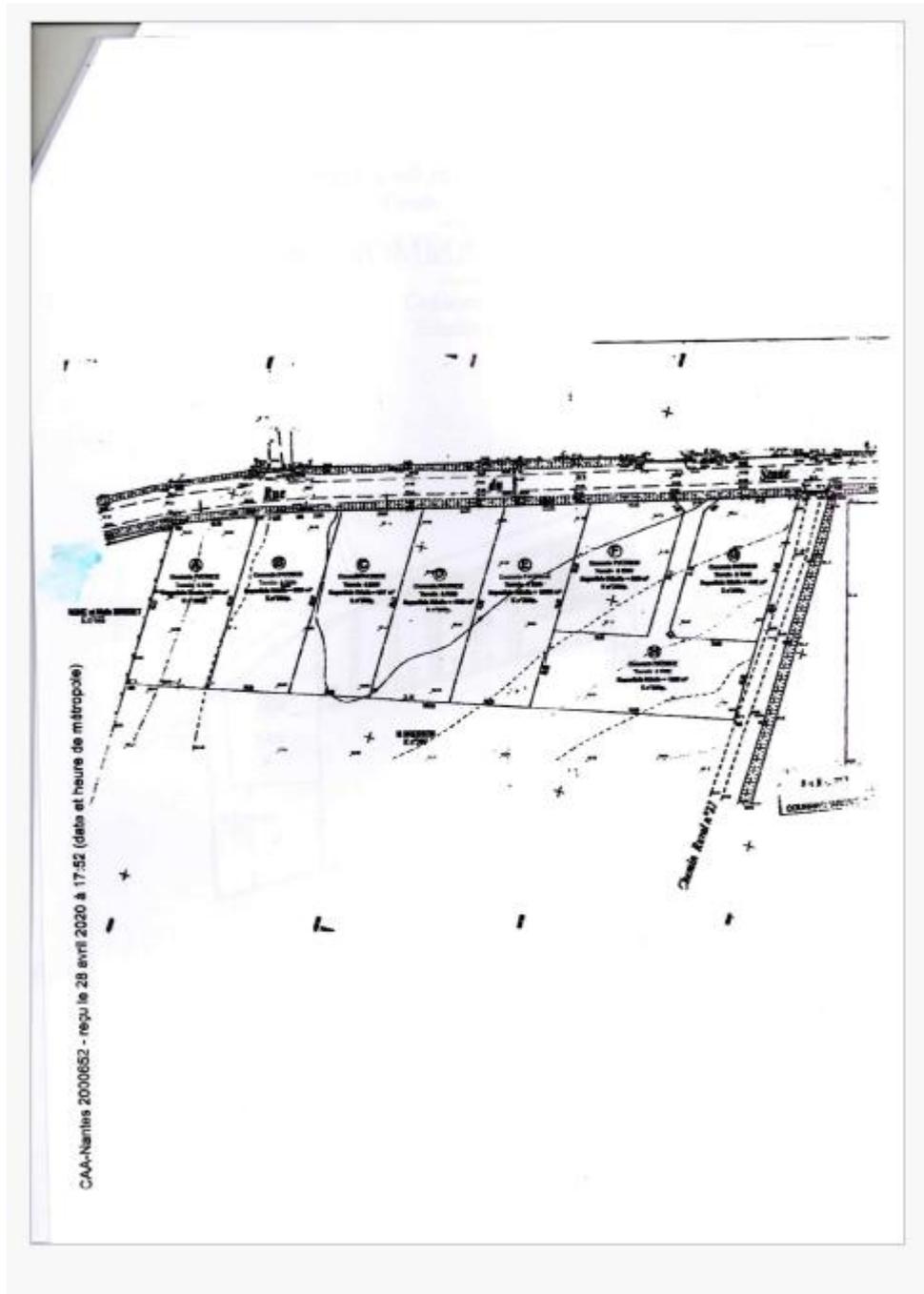
DOSSIER : 09.348
DATE : 11 décembre 2009 et 23 juillet 2014
ECHELLE : 1/500
TRACE : 09348.top

"Seule la signature originale de ce document par le Géomètre-Expert en garantit l'authenticité"

S.C.P. LECREUX - SIVIGNY - Géomètres-experts D.P.L.G.
8, rue Duportal 37000 TOURS
Tél : 02.47.05.43.99 - Fax : 02.47.05.01.55 - Email : lecreux-sivigny@orange.fr

Bureau secondaire : 3, Rue Racan 37130 LANGEAIS
Tél : 02.47.96.81.16 - Fax 02.47.96.64.39 - Email : lecreux.sivigny.langeais@orange.fr

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de matricole)



MAZIERES DE TOURAINE
DP9

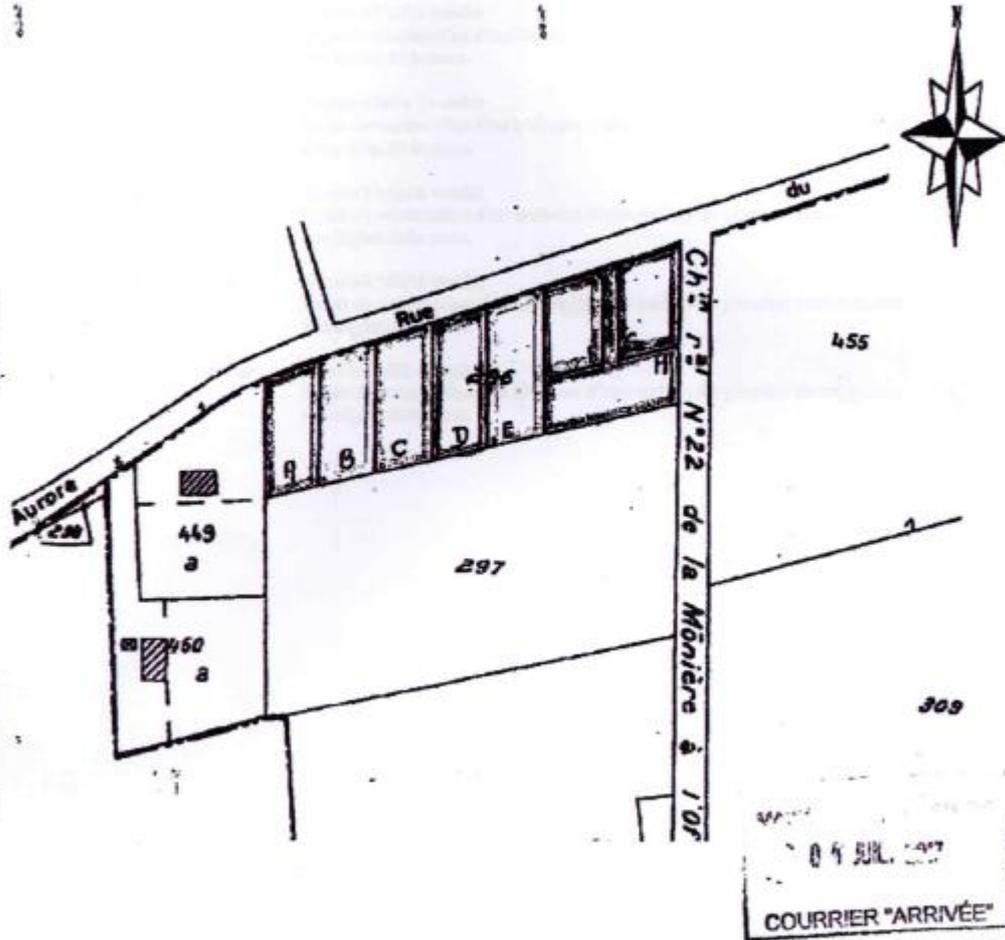
COMMUNE DE MAZIERES DE TOURAINE

Lieudit : « L'Offerrière »

PLAN SOMMAIRE DES LIEUX

Cadastre : K n°296

Echelle : 1/2000°



CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

SCP LECREUX-SIVIGNY

Bureau principal : 8 rue Duportal - 37000 TOURS - Tél : 02.47.05.43.99 - Fax : 02.47.05.01.55
Bureau secondaire : 3 rue Racan - 37130 LANGEAIS - Tél : 02.47.96.81.16 - Fax : 02.47.96.64.39
Email : lecreux.sivigny.langeais@orange.fr
DOSSIER : 09.348, le 23.07.2014

Terrain A = 876 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain B = 939 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain C = 981 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain D = 1020 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain E = 1059 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain F = 800 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain G = 840 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.
Terrain H = 1208 m ²	Terrain à bâtir à vendre Projet de construction d'un bâtiment d'une surface de plancher correspondant aux règles de la zone.

CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

SCP LECREUX-SIVIGNY

Bureau principal : 8 rue Dupontal - 37000 TOURS - Tél : 02.47.05.43.99 - Fax : 02.47.05.01.55
 Bureau secondaire : 3 rue Racan - 37130 LANGEAIS - Tél : 02.47.96.81.16 - Fax : 02.47.96.64.39
 Email : lecreux.sivigny.langeais@orange.fr
 DOSSIER : 09.348, le 23.07.2014

8

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CUB) 0371501750020

date de dépôt : 4 juillet 2017

demandeur : Monsieur PATRICE Gaston et
Madame BOULME Sylvie

pour : lotissement de 8 lots à bâtir

adresse terrain : Lieu-Dit "L'Offerrière", à
MAZIERES DE TOURAINE (37130)

Commune de MAZIERES DE TOURAINE

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de MAZIERES DE TOURAINE,

Vu la demande présentée le 4 juillet 2017 par Monsieur PATRICE Gaston et Madame BOULME Sylvie demeurant Lieu-Dit "La Petite Gaudrière", à MAZIERES-DE-TOURAINE en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanismes, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - o Cadastre K 296
 - o Situé Lieu-Dit "L'Offerrière", à MAZIERES DE TOURAINE (37130)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un lotissement de 8 lots à bâtir ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/08/2015 ;

Vu le jugement du Tribunal Administratif d'Orléans du 07/03/2017 annulant la délibération d'approbation du PLU du 28/08/2017 ;

Vu l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, relatif à la remise en vigueur d'un document d'urbanisme antérieur suite à une annulation ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23/08/2000, modifié le 05/12/2005 et le 02/07/2007, révision simplifiée n°1 et n°2 du 02/07/2007, révision simplifiée n°3 du 11/02/2008, révision simplifiée n°5 et n°6 du 30/11/2009, modification simplifiée du 28/10/2011 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération municipale en date du 30/03/2017 ;

Vu la déclaration préalable DP0371501750008 délivrée le 31/07/2017 ;

CERTIFIE**Article 1**

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) survisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 et suivants, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols : zone UBa

Le terrain est grevé des servitudes d'urbanisme suivantes :

- PT1 Protection contre les perturbations électro-magnétiques
- PT2 Protection contre les obstacles

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 28 mars 2000 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	Oui		
Électricité	OUI	Oui		
Assainissement	OUI	Oui		
Voirie	OUI	Oui		

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3,40 %
TA Départementale	Taux = 1,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision du document d'urbanisme.

Toute demande de permis de construire sur le terrain pourrait se voir opposer un sursis à statuer du fait qu'une construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration (article L.153-11 et L.124-1 du Code de l'urbanisme).

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- déclaration préalable de lotissement,
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter de la date de décision.

Fait à MAZIERES DE TOURAINE, le 02 Avril 2012

Le Maire,

Thierry Elou



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

2014
 01-17
 0012 LES MARI BA 15-10-2008 01-17
 COURRIER ARRIVEE
 13 AOÛT 2017
 MAIRIE DE TOURNAI
 MAZIERES DE TOURNAI



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de l'AR : **AR 1A 143 815 9355 6**



Renvoyer à **FRAB**

MAIRIE MAZIERES.

1 rue G. Chanzy

37130 MAZIERES de T^{ne}

Bureau de métropole)

2014
 01-17
 0012 LES MARI BA 15-10-2008 01-17
 COURRIER ARRIVEE
 13 AOÛT 2017
 MAIRIE DE TOURNAI
 MAZIERES DE TOURNAI



Numéro de l'envoi : **1A 143 815 9355 6**



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

MAIRIE MAZIERES.

1 rue G. Chanzy
37130 MAZIERES de T^{ne}

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre
 bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr.



PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

LECREUX
Guillaume François
SIVIGNY
Géomètres Experts DPLG
Successieurs de B.LORIDO

DP10b

COMMUNE : MAZIERES DE TOURAINE

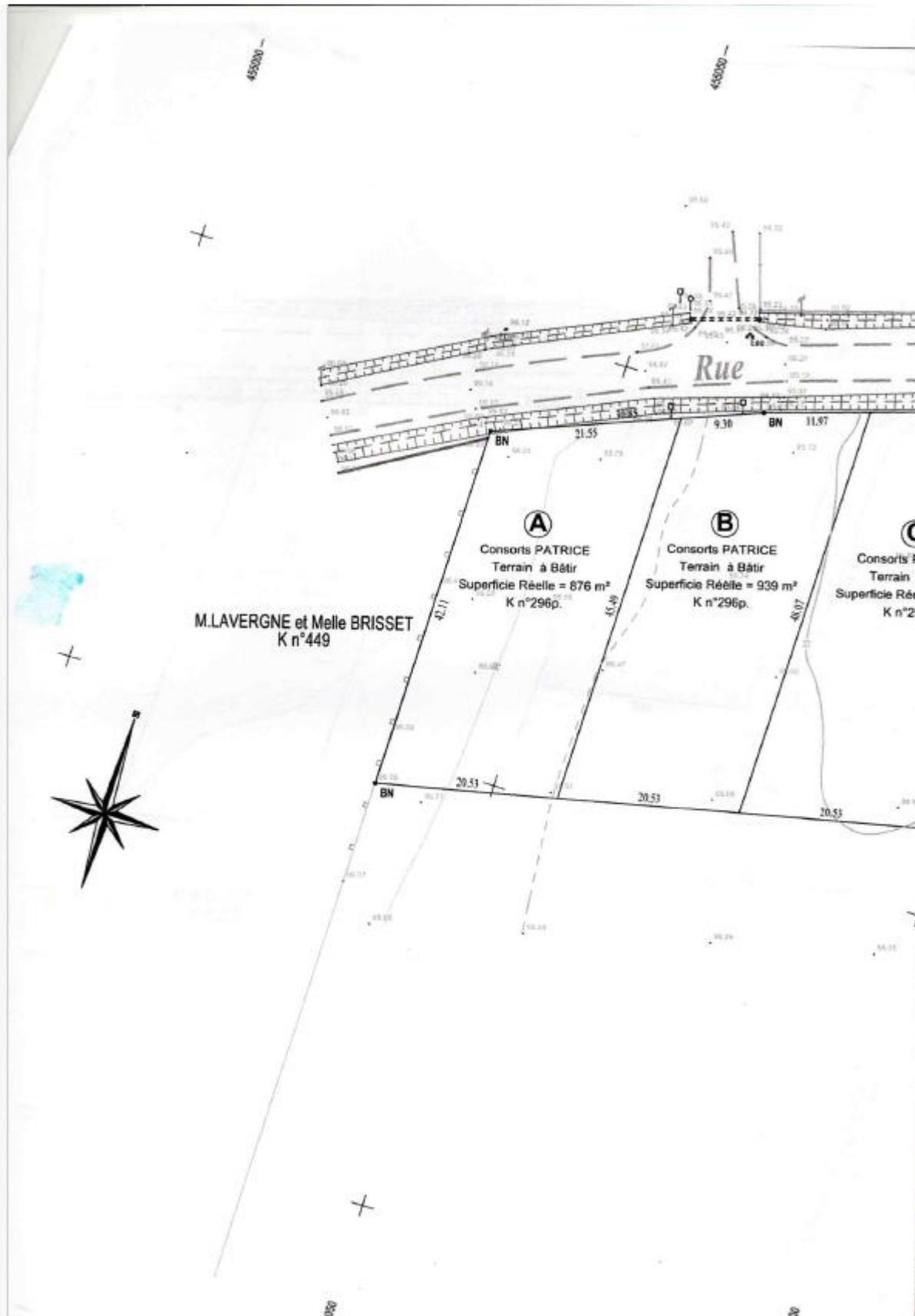
LIEUDIT : L'Offerrière

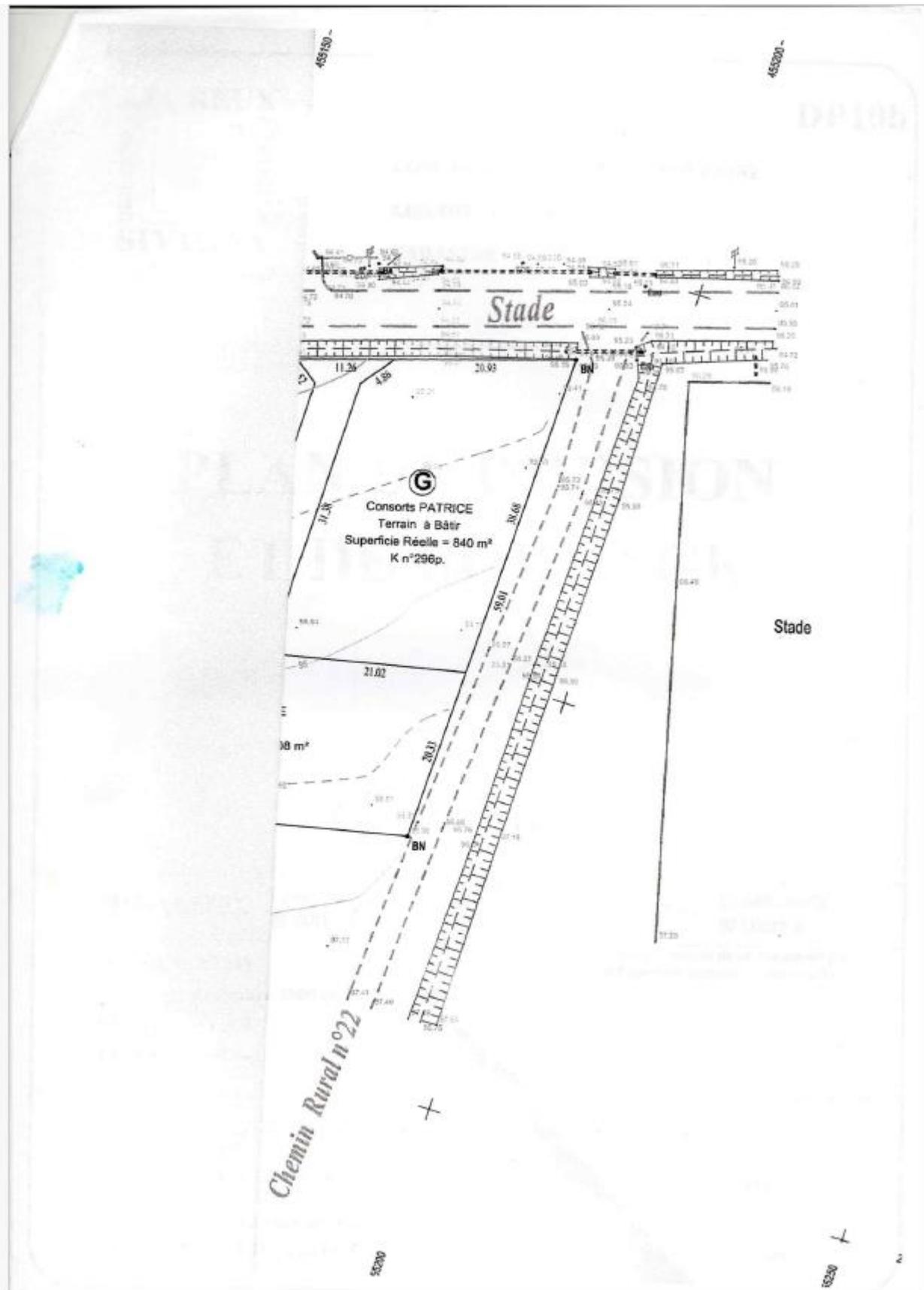
CADASTRE : Section K

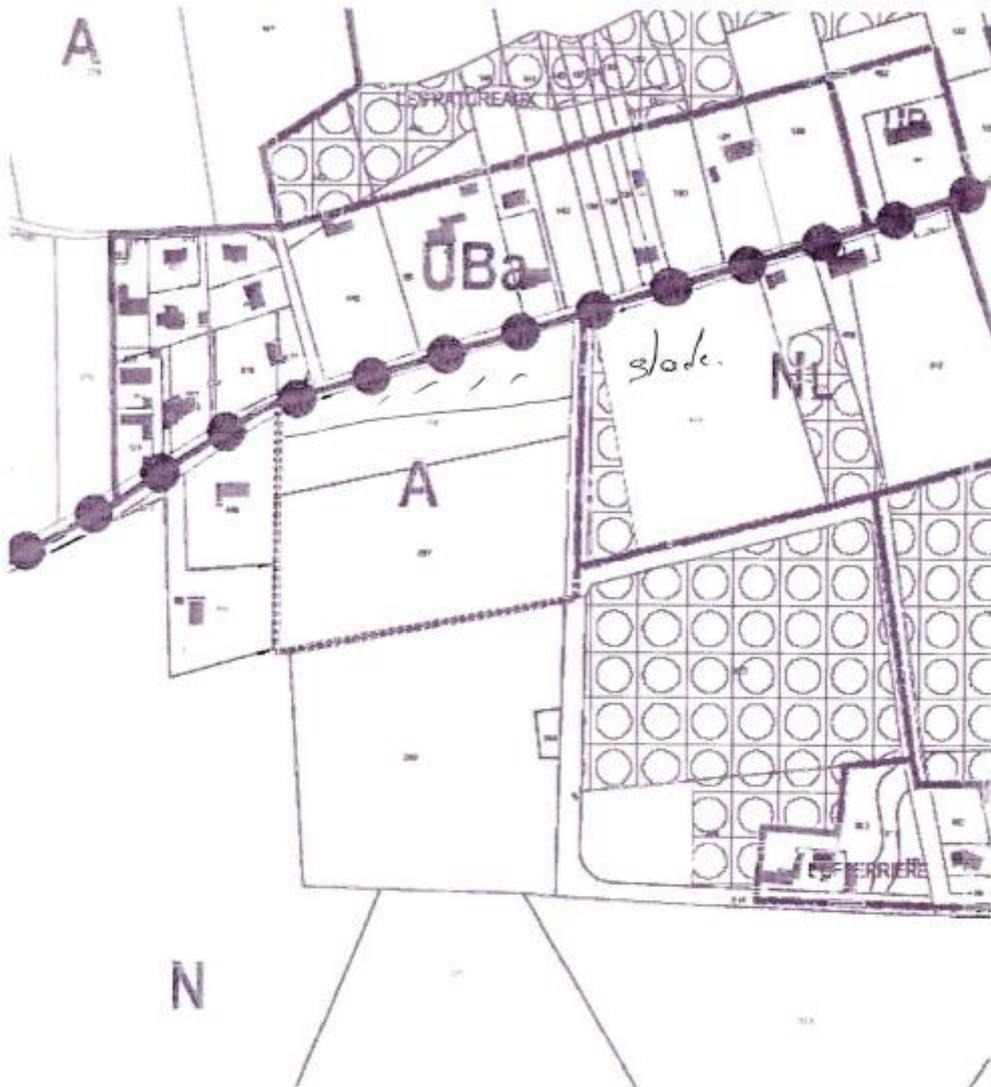
PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE

Propriété des
Consorts PATRICE

NIVELLEMENT : <input type="checkbox"/> INDEPENDANT <input checked="" type="checkbox"/> RATTACHE AU NGF	COORDONNEES : <input type="checkbox"/> INDEPENDANTES <input checked="" type="checkbox"/> LAMBERT II
DOSSIER : 09.348 DATE : 11 décembre 2009 et 23 juillet 2014 ECHELLE : 1/500 TRACE : 09348.top	"Seule la signature originale de ce document par le Géomètre-Expert en garantit l'authenticité"
<p>S.C.P. LECREUX - SIVIGNY - Géomètres-experts D.P.L.G. 8, rue Duportal 37000 TOURS Tél : 02.47.05.43.99 - Fax : 02.47.05.01.55 - Email : lecreux-sivigny@orange.fr</p> <p>Bureau secondaire : 3, Rue Racan 37130 LANGEAIS Tél : 02.47.96.81.16 - Fax 02.47.96.64.39 - Email : lecreux.sivigny.langeais@orange.fr</p>	







CAA-Nantes 2000652 - reçu le 28 avril 2020 à 17:52 (date et heure de métropole)

S.C.P. GERON de LISLE-BENZEKRI
Avocats au Barreau de Tours
23, Rue de Clocheville
37000 TOURS
Tél. 02 47 61 12 12 - Fax 02 47 61 63 89

12

L. Obs n°03



Breuil *PLU*
MAIRIE DE
MAZIÈRES DE TOURAINE
12 OCT. 2024
COURRIER « ARRIVÉE »

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT
SERVICE CONSTRUCTIONS NEUVES
YLB/VM/SP/2024/81

MAIRIE
A l'attention du Commissaire
enquêteur
1 Rue du Général Chanzy
37130 MAZIÈRES-DE-TOURAINE

Objet : MAZIÈRES-DE-TOURAINE
Route du Breuil

Tours, le 7 octobre 2024

Dossier suivi par Valentin MERIENNE
Valentin.merienne@valtourainehabitat.fr
02 47 87 15 60

RECOMMANDE AVEC A/R

A l'attention du Commissaire enquêteur,

Monsieur,

Nous vous faisons part de nos observations, concernant le PLU et l'OAP, à intégrer au registre d'enquête publique.

VAL TOURAINE HABITAT envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU (suivant plan annexé) :

- Périmètre D5 : nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 indiqué actuellement à l'OAP ;
- Périmètre A1 : nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge. Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet.

Mes équipes se tiennent à votre disposition et nous vous proposons de nous rencontrer pour échanger sur le dossier,

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

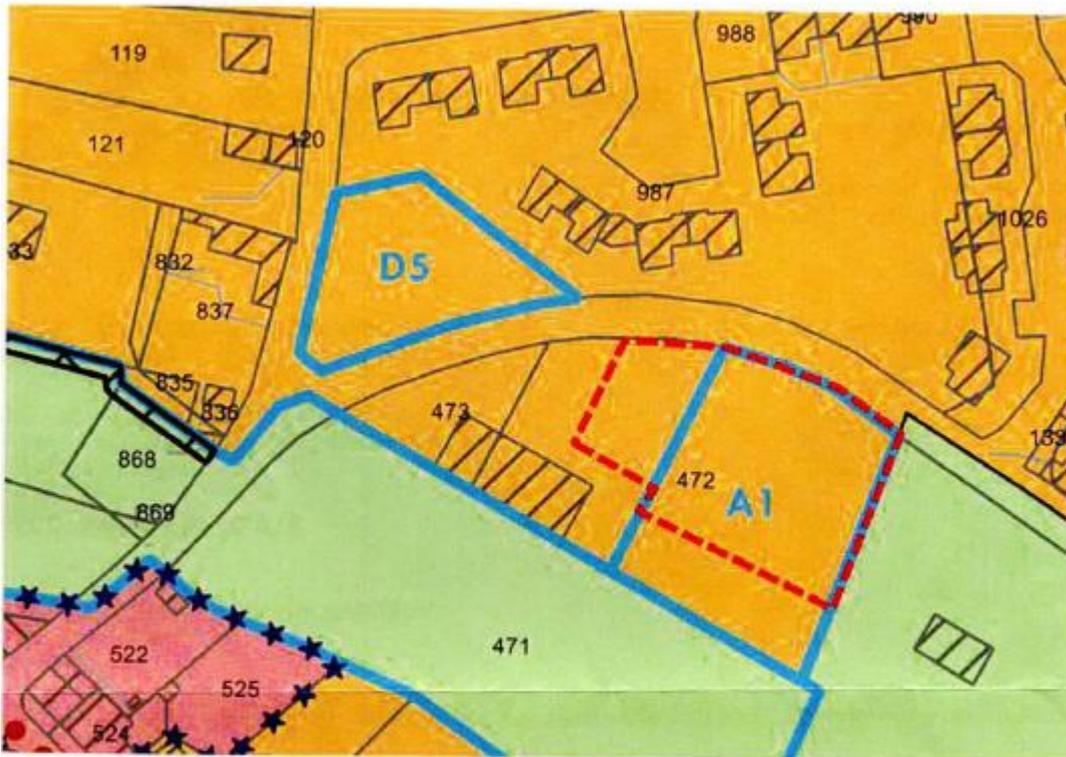
Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean Luc TRIOLLET

Directeur Général

PL: Plan de localisation des parcelles

Annexe : Plan de localisation des parcelles



L. Obs n°04

M. Jean François Fardeau

1653 Chemin de Bellepeire
13170 Les Pennes Mirabeau

Mob. : 06 1617 9742

Date: samedi 5 octobre 2024

V/Y. Ref:

N/O. Ref: 001/OG/01.001/jff

Mairie de Mazières
Service Urbanisme**37130 Mazières****A l'attention de Monsieur Claude Alliot, commissaire
enquêteur****Objet/subject: Enquête publique pour le changement du PLU**

Cher Monsieur,

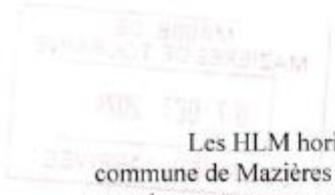
Ayant pris connaissance des changements proposés au PLU de Mazières, je fais deux contestations sur ces changements affectant nos deux propriétés de Mazières : Voir images en fin de ce courrier.

1/ Les parcelles cadastrales section E n° 609 et 610, constituent un ensemble habitation et jardin qui sont complémentaires. La modification D2 du projet de PLU diminuerait considérablement l'attractivité et la valeur de ce bien. La parcelle 610 en particulier, jardin potager arboré de fruitiers anciens et productifs, avec une fosse et un puits, est indissociable de l'habitation située sur la parcelle 609 qui ne saurait être ainsi amputée. D'autre part, ce projet conduirait à enfermer l'habitation dans un passage clôt étroit. Monsieur Barrier, qui semble être à l'origine de ces modifications, a plusieurs possibilités existantes chez lui d'accéder à sa propriété depuis le domaine public sans passer sur les propriétés voisines. Il n'est pas enclavé.

2/ Concernant nos terrains cadastrés section E n°448, 449 et 456, l'amputation 5 du plan (en jaune), pour créer un passage permettant d'accéder aux parcelles de Monsieur le Maire Thierry Eloi, aux fins d'offrir un accès supplémentaire à la réalisation d'un lotissement sur ses terres, ne saurait avoir mon accord sans l'acceptation d'une surface constructible de 1500 m² environ (en rouge) sur la parcelle n°456, en bordure immédiate de ce passage. Je projetterais la réalisation d'un immeuble collectif bio-climatique, reprenant largement les idées de « Le Corbusier » et qui préserve le reste de ces parcelles (13000m²) en parc et jardins pour les occupants. Ce projet, comportant environ 20 logements variés pour une cinquantaine d'occupants, avec piscine et autres parties communes, pourrait attirer à Mazières une population complémentaire diversifiée. Projet proposé à la mairie de Mazières il y a plusieurs années, sans réponse.

Bellepeire Invest : Centre d'affaires Expobat, rue de Lisbonne Bat. M2, F13480 CABRIES, FranceTel. : +33 (0)4 4202 6044, Fax : +33 (0)4 4202 7979, email : jf.fardeau@bellepeire-invest.fr

SARL au capital de 881 000€ , RCS 530 945 302 00020, APE 7010Z, VAT : FR 82 530945302



Les HLM horizontaux, à bas prix et de mauvaises qualités réalisés sur la commune de Mazières ces dernières décennies, qui usurpent le patrimoine des acquéreurs et consomment abusivement du terrain, me désolent personnellement.

Avec mes salutations respectueuses,

Jean-François Fardeau



L. Obs n°05

Reçu en main propre le 16/10/2024
M. J.M. JOLY

Joly Jean-Marc
1 impasse de la Gaudrière
37130 Mazières de Touraine
0676952204
joly@daniel-moquet.com

Le dimanche 6 Octobre 2024, à Mazières de Touraine,

Object : Demande de modification de PLU pour terrain à construire auprès de monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser le présent courrier pour une demande de modification de PLU sur les sections et numéro ci-joint :

- E240 adresse la gaudrière pré sol dont la contenance de 68 a 45 ca à Mazières de Touraine.
- E1491 adresse 12 route de la touche, nature du sol terre dont la contenance 44 a 59 ca à Mazières de Touraine.

Le chemin d'accès se faisant en bout de l'impasse de la gaudrière sur les sections E1024 et E1022 d'une contenance totale du chemin d'accès 05 a 01 ca.

Pièces jointes :

- accès à la parcelle annexe 1
- photo du terrain annexe 2
- photo de l'ensemble bourg et environnement proche annexe 3
- courrier de demande de modification de PLU envoyé à la mairie avec accusé de réception annexe 4 et 5 sur les deux dates
- attestation de pleine propriété avec numéro de parcelle annexe 6

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer monsieur Le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement,

Jean-Marc JOLY

le 6 Octobre 2024

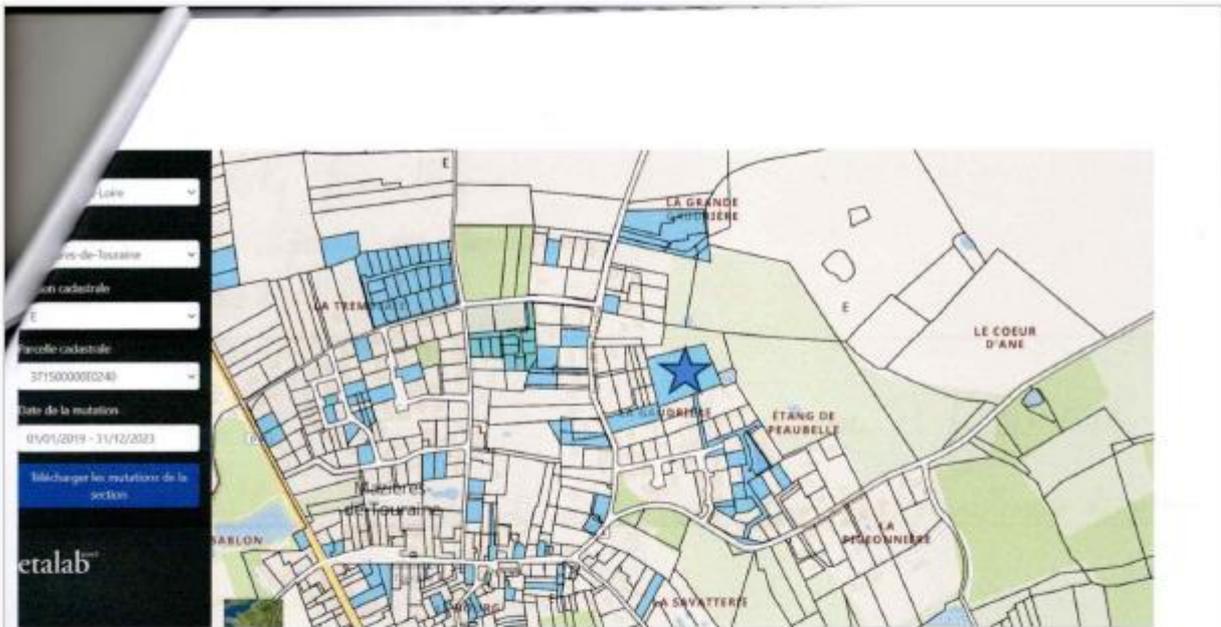


JMJ



Annexe 2.

JMS



★ Terrain dans son environnement centre bourg



Annexe 3

JHT

Marc
Mairie de la Gaudrière
30 Mazières de Touraine
0676952204
joly@daniel-moquet.com

Annexe 5°

Le mardi 18 juin 2024, à Mazières de Touraine,

Objet : Demande de modification de PLU pour terrain à construire,

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous adresser le présent courrier pour une demande de modification de PLU sur les sections et numéro ci-joint :

- E240 adresse la gaudrière pré sol dont la contenance de 68 a 45 ca à Mazières de Touraine.
- E1491 adresse 12 route de la touche, nature du sol terre dont la contenance 44 a 59 ca à Mazières de Touraine.

Le chemin d'accès se faisant en bout de l'impasse de la gaudrière sur les sections E1024 et E1022 d'une contenance totale du chemin d'accès 05 a 01 ca.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement,

Jean-Marc JOLY



Remis par courrier recommandé le 18 juin. 3B000M
536215.
Sans réponse de la mairie depuis cette
date.
JHT

Recharger l'application

LA POSTE

Votre suivi

Lettre Recommandée

N° 3A00113512957

Distribué

Jeudi 26 octobre 2023

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

Distribué

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

Jeudi 26 octobre

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

- Ajouter un commentaire
- Prendre un instantané
- Modifier ce PDF
- Ajouter du texte
- Ajouter une image
- Supprimer la page
- Demander des signatures électroniques
- Signer
- Exporter ce PDF
- Rechercher du texte ou des outils
- Rotation horaire de la vue
- Propriétés du document



CHRISTIAN MORENO & MARTIN SOULIEZ

10 place du 14 juillet - CS 67 - 37130 LANGEAIS
Tél. : 02.47.96.22.00 - Fax : 02.47.96.22.09
e-mail : office37063.langeais@notaires.fr

Bureau-Annexe :
36 rue Nationale - 37130 CINQ-MARS-LA-PILE
Tél. : 02 47 96 44 82

Maryline MORENO
Principale Clerc

Laurence SIMON
Formalités

Jean-François DINIS
Fabrice HILLADJIAN
Comptabilité - Gestion

Nicolas LISCH
Service négociation : 02.47.96.22.05
negociation.37063@notaires.fr
www.immobilier.notaires.fr

Dossier : A 2022 00325 VENTE SABATIER/JOLY

ATTESTATION

Maître Christian MORENO, notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Christian MORENO et Martin SOULIEZ, notaires associés", titulaire d'un Office notarial dont le siège est à LANGEAIS (37130), 10 place du 14 Juillet,

ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 26 septembre 2022,

Monsieur Jean-Pierre Léon SABATIER, retraité, et Madame Géraldine Maud CLAUZIN, retraitée, demeurant ensemble à MAZIERES DE TOURAINE (37130), 12 route de la Touche.

Nés, savoir :

Monsieur à NANCY (54000) le 02 avril 1945.

Madame à TOURS (37000) le 01 février 1949.

Tous deux de nationalité française.

ONT VENDU à :

Monsieur Jean-Marc Jean-Louis JOLY, Gérant d'entreprise, demeurant à PERNAY (37230), 2 impasse des Noisillés.

Né à TOURS (37000) le 15 janvier 1988.

Célibataire.

De nationalité française.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

La pleine propriété du ou des immeubles ci-après désignés :

MAZIERES DE TOURAINE (Indre-et-Loire)

Un terrain située à MAZIERES DE TOURAINE (37130), 12 route de la Touche

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.
RCS TOURS D 353.122.997
CDC 40031.00001.0000141431D.68

Détenteurs des minutes d'Ingrandes-de-Touraine
Etude fermée le samedi

JMS
Annexe 6

L. Obs n°06

LOG (24-10-202
M. et Mme Mauny

M. Et Mme MAUNY Christian
12 Rue du 11 Novembre
37130 Mazières de Touraine

Fait à Mazières de Touraine, le 21 Octobre 2024

À l'attention du commissaire enquêteur,

Objet : Observation enquête publique plan d'urbanisme Mazières de Touraine

Monsieur,

Par la présente nous vous informons que nous contestons le projet d'urbanisation concernant la création d'un accès via le terrain mentionné par le numéro 1, dont je suis propriétaire dans le but d'une construction d'un lotissement correspondant au schéma ci-dessous.

En effet, ayant un projet de construction imminent sur cette parcelle de terrain nous contestons l'accès au lotissement via le passage n°1.



Nous vous prions d'accepter M.l'enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

M.MAUNY Christian

Mme MAUNY Brigitte

L. Obs n° 07

Madame Conceição De Jésus MORTRET
43, Rue Paul-Louis Courier
37130 MAZIERES-DE-TOURAIN
Mobile de Gisèle (fille) : 06.22.53.42.79



MAIRIE DE MAZIERES-DE-TOURAIN
A l'attention de Mr Thierry ELOY, Maire
1, Rue du Général Chanzy
37130 MAZIERES-DE-TOURAIN

Lettre remise en main propre

Objet : Enquête publique du 01/10/2024 au 05/11/2024

Mazières-de-Touraine, le 29 octobre 2024

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision générale du PLU, je sollicite la révision de 5 parcelles situées à proximité du Bourg, détaillées ci-après et ce, afin qu'elles puissent être soumises à la construction, pour tout ou partie, comme indiqué dans les précédentes enquêtes publiques.

Ces 5 parcelles sont actuellement classées en zone N : Zone Naturelle de protection des milieux et espaces naturels et forestiers.

Pour mémoire, elles ont déjà été constructibles par le passé.

Elles sont éloignées de la zone forestière (parcelles n° 422/423/433...) et majoritairement enclavées de terrains constructibles et/ou bâtis. Elles sont idéalement situées du fait de la proximité du Centre Bourg, de la Mairie, des Commerces et de l'école. D'ailleurs, les derniers arrivants exerçant la profession de garde d'enfants ont choisi de construire à cet endroit.

Le panneau d'entrée dans l'agglomération de Mazières-de-Touraine est situé au niveau de la parcelle n° 422 qui est totalement boisée. Un autre panneau est situé sur la Route des Etangs similairement.

Le terrain de ces 5 parcelles est nu, plat et entretenu (pas de déboisement à prévoir).

Une sortie sur la parcelle n° 1388 est déjà existante côté RD34, avec trottoirs, éclairage, abri bus pour le ramassage scolaire.

Une autre sortie sur la Rue Pasteur pourrait être envisagée le long des parcelles n° 446 et 447 situées en zone naturelle, avec également de ce côté Rue Pasteur : trottoirs et éclairage.

En effet, à proximité, une zone humide 2AUh et des espaces réservés depuis la Rue Pasteur vers la route desservant la station d'épuration sont dans les projets à vocation de constructions à moyen et long terme.

Enfin, la station d'épuration est située à proximité. Elle est fonctionnelle à 80% et des travaux sont prévus à court terme.

PARCELLES N° 1390/1389/767/770/771

Ces 5 parcelles sont en majorité enclavées entre différentes zones classées en UB, UBa ou N et sont proches du Bourg (voir cadres **rouge** sur les plans ci-après) :

NORD (côté Centre Bourg)

Parcelle n° 765 classée en zone UB et faisant partie du projet D4

Parcelle n° 768 classée en zone UB et faisant partie du projet D4

Parcelle n° 769 classée en zone UB et faisant partie du projet D4

Parcelle n° 772 classée UB et **bâtie**

OUEST (côté RD34)

Parcelle n° 1384 classée en zone UBa

Parcelle n° 1385 classée en zone UBa et **bâtie**

Parcelle n° 1386 classée en zone UBa et **bâtie**

Parcelle n° 1387 classée en zone UBa et **bâtie**

Parcelle n° 1388 classée en zone UBa

SUD (côté Propriété bâtie)

Parcelle n° 440 classée en zone UBa

Parcelle n° 439 classée en zone UBa et **bâtie**

EST (côté zone agricole)

Parcelle n° 446 classée en zone N

Parcelle n° 438 classée en zone N

Parcelle n° 434 classée en zone N



Compte tenu de la population en croissance permanente, du parc de logements vacants faible, de la dynamique forte du marché du logement, de la densification du bourg annoncée, autoriser des constructions sur ces 5 parcelles permettrait un équilibre entre l'habitat du Zonage Nord récemment et régulièrement construit et du Zonage Sud de la commune.

Enfin, J'attire votre attention sur mon âge avancé, mes problèmes de santé quotidiens et le décès récent de mon époux. En effet, il devient très compliqué de maintenir le bon entretien d'une telle surface.

Vous remerciant de l'intérêt que porterez à ma demande, recevez, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. [unclear]', with a horizontal line above and below the name.

Observations mails

M.Obs n°01

23/09/2024 11:22 (1302 non lus) - SFRE Mail | Mail
 MOJ 20/09/2024

Bonjour,
 Transmission d'un courrier à votre attention.
 Cordialement

Bruno JOLIVET
 Responsable des services
 Mairie de Mazières de Touraine
 Tél: 0247965153 Fax: 0247965912 Port: 0670317279
 b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr

 **Adoptez l'éco-attitude.**
 N'oubliez pas de recycler vos déchets.

De : Merienne Valentin <valentin.merienne@valtourainehabitat.fr>
 Envoyé : vendredi 20 septembre 2024 16:37
 À : mazieresdetouraine@orange.fr
 Cc : b.jolivet.mazieres@orange.fr; Le Bihan Yann <yann.lebihan@valtourainehabitat.fr>
 Objet : MAZIERES-DE-TOURAIN - Route du Breuil - Observation registre d'enquête publique

A l'attention du commissaire enquêteur,

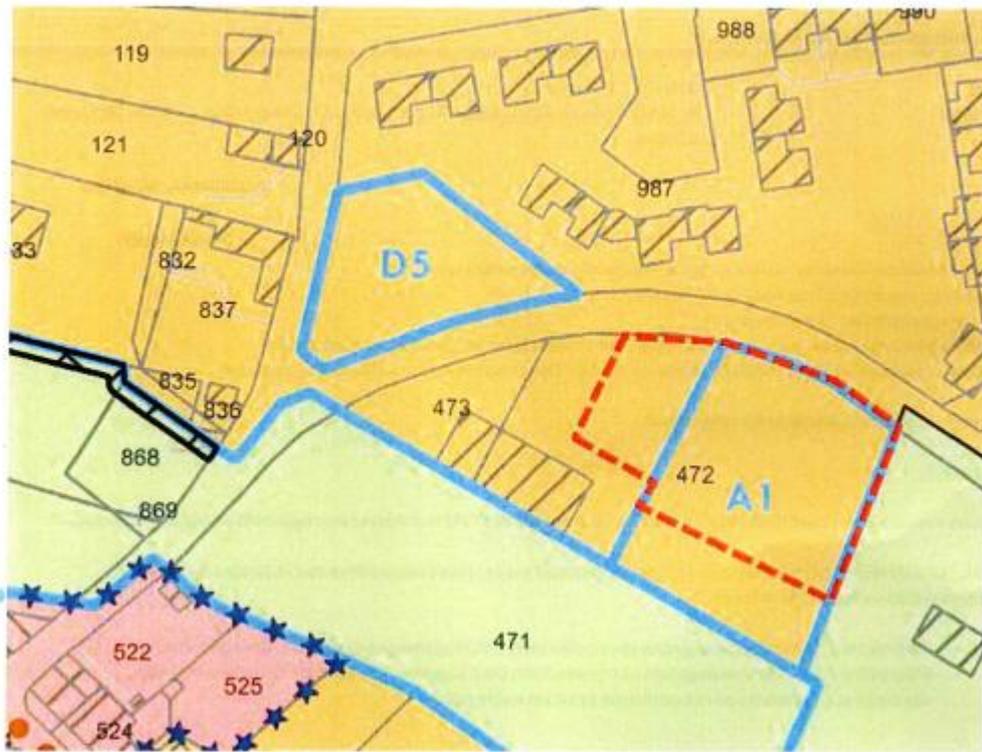
Bonjour,

Nous vous faisons part de nos observations sur le PLU et l'OAP à intégrer au registre d'enquête publique.

VAL TOURAINE HABITAT envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU:
 Périmètre D5: nous envisageons la construction de 3 logements et n°4 comme indiqué à l'OAP.
 Périmètre A1: nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge. Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet

https://webmail.sf.fr/mail/box.htm#inbox/SF_INBOX 2/5

M. Obs n°01 bis



Nous vous proposons de nous rencontrer pour échanger sur le dossier,

Dans l'attente de vous lire et restant disponible,

Bien cordialement.



Valentin MERIENNE
Responsable de programmes
Service construction neuve
Direction du développement et de l'aménagement
7, rue de la Milletière 37080 Tours Cedex 2
Téléphone : 02 47 87 15 60
■ www.valtourainehabitat.fr
■ www.valtourainehabitat-vente.fr
■ 

Le logement est un droit.
Notre devoir le rendre accessible.

@ Pensez environnement ! N'imprimez ce mail que si cela est vraiment nécessaire

Les informations contenues dans cet mail peuvent présenter un caractère confidentiel et sont couvertes par le secret professionnel ainsi que la réglementation sur la protection des données à caractère personnel. Leur utilisation par toute autre personne que le destinataire est strictement interdite. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'en avertir immédiatement l'expéditeur.

M. Obs n°02

Casilda Desazars de Montgailhard
01-10-2024**b.jolivet.mazieres@orange.fr**

De: Sylvia Alonso-Castrillo <silvia.alonso-castrillo@orange.fr>
Envoyé: mardi 1 octobre 2024 00:26
À: Bruno Jolivet
Cc: Casilda Desazars de Montgailhard; Jean Desazars de Montgailhard
Objet: A l'attention de M. Claude Alliot Commissaire-Enquêteur PLU

Pièces jointes disponibles jusqu'au 30 oct. 2024

Le 1er Octobre 2024

À l'attention de M. Claude Alliot, Commissaire Enquêteur, PLU Mazières de Touraine

Objet :

- Demande de changement de destination des deux bâtiments du lieu-dit Couléon, situés sur les parcelles K359 et K360.
- Signalement de l'omission du référencement de la parcelle K359 sur le document de zonage du PLU de Mazières de Touraine.

Demandeurs : Jean et Sylvia Desazars de Montgailhard, co-usufruitiers, et leur fille Casilda, nue-propriétaire.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre fille Casilda Desazars de Montgailhard et nous-mêmes demandons la révision du refus opposé à notre demande de changement de destination des deux maisons du lieu-dit Couléon figurant p. 13 du Bilan de concertation en date du 16/02/2024, afin de pouvoir les restaurer pour servir de logements.

Les arguments présentés dans le bilan de concertation pour justifier le refus de changement de destination ne correspondent pas à la réalité:

- « la mauvaise qualité du chemin d'accès » fait référence au chemin communal qui est effectivement en piètre état, mais Couléon bénéficie d'un autre chemin d'accès, privatif, entretenu, en parfait état et dont l'entrée est à quelques centaines de mètres seulement des maisons du bourg de Mazières, sur la D334, rue des Étangs (cf photo aérienne jointe);
- « l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments »: ces derniers sont utilisés depuis des décennies comme rendez-vous de chasse et sont dans l'actualité loués par l'Association Chasse de La Bruyère. Ils sont desservis en électricité et en eau de la ville (cf. factures jointes de 2024), nos chasseurs s'y réunissent et y ont installé des toilettes avec une fosse septique ; ils sont redevables de la taxe d'habitation (cf. Taxe d'Habitation 2023) ; les impôts classent les bâtiments en deux maisons : l'une de 173 m², l'autre de 63 m² (cf. Informations sur les biens des Finances Publiques).
- « leur localisation au sein des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt » : Couléon se trouve au centre d'une clairière correspondant aux parcelles K 357, 358, 359,360 et 361, d'une superficie de 3ha 41a 05 ca. Superficie équivalente à celle de l'Offerrière, où il y a une activité de maisons d'hôtes à l'orée du massif forestier sans que cela semble poser de problèmes particuliers. Les bâtiments de Couléon et la clairière autour sont débroussaillés et entretenus tous les ans.

Nous joignons des photos où l'on peut voir que chacune des deux maisons dispose de deux cheminées, donc quatre en tout. Ainsi que des plans et élévations, effectués par notre fille Colombe, sœur de Casilda, architecte, pour la Fondation du Patrimoine en 2016 en prévision de la restauration des toits et des cheminées d'un des deux bâtiments. La Fondation du Patrimoine nous a accordé une subvention pour cette restauration et a labellisé Couléon (cf. document Fondation du Patrimoine).

Par ailleurs, Couléon figure sur les cartes Cassini du XVIII^{ème}, sous le nom de Courléon, ainsi que sur le cadastre napoléonien. Le refus de la commune condamnerait ces bâtiments anciens, charmants exemples du patrimoine rural, à l'abandon, en leur refusant de revenir à leur destination originelle de logement, comme l'indiquent la présence de cheminées, de chambres et d'escaliers, la référence sur les documents actuels des Finances Publiques à des « grenier, cave, buanderie, cellier ». Ces bâtiments ont logé la famille du garde-chasse jusque dans les années 60. La France manque de logements, l'artificialisation des sols est désormais sévèrement limitée : pourquoi ne pas contribuer à faire d'une pierre deux coups en sauvant des bâtiments anciens au cachet indéniable pour en faire de nouveau des habitations ?

Il nous semble important de préciser que nous sommes venus le 5 janvier 2022 à la mairie de Mazières enregistrer officiellement notre demande, après avoir présenté à M. le Maire notre projet de restauration. Nous avons été reçus très aimablement et il nous a été dit qu'il n'y aurait aucun problème pour changer ces deux bâtiments de destination dans le futur PLU. Nous avons donc été très surpris par la décision négative du Conseil municipal qui est intervenue deux ans plus tard, en février 2024. D'autant plus que les arguments présentés sont manifestement contraires à la réalité et donc aisément démontables. Nous aurions apprécié d'être consultés ce qui aurait permis facilement de corriger ces appréciations erronées, plutôt que de nous retrouver devant le fait accompli : où est passée la « concertation » qui donne son nom au bilan ?

Nous sommes retournés voir M. le Maire le 23 avril 2024 pour lui présenter les documents et éléments contredisant les affirmations figurant dans le Bilan de concertation et lui transmettre de vive voix notre déception et notre incompréhension. Il a reconnu que les arguments présentés dans ce bilan n'étaient pas recevables et nous a demandé de lui envoyer une lettre recommandée avec nos arguments écrits et les documents nécessaires, ce que nous avons fait le 25 avril (cf. lettre jointe), puis de les faire valoir, le moment venu, auprès du Commissaire Enquêteur, ce que nous faisons aujourd'hui par écrit. Et que nous espérons pouvoir faire également à l'oral à l'occasion d'une des permanences prévues.

Depuis, le projet de zonage du territoire de la commune a été publié sur le site de la mairie de Mazières et nous avons remarqué que la parcelle K359 où se trouve situé un des deux bâtiments de Couléon n'est pas référencée. Nous demandons que cet oubli soit réparé (cf. capture d'écran).

Nous espérons qu'à l'issue de l'enquête publique le Conseil municipal approuvera le changement de destination des deux bâtiments de Couléon. La restauration que nous entendons mener est un projet de sauvegarde d'un joli exemple du patrimoine rural bâti de Mazières, mené familialement, pour notre fille Casilda avec la collaboration de sa sœur architecte Colombe. Il s'agit d'un investissement important de notre part, mais qui nous tient à cœur. La commune de son côté ne peut y trouver que des avantages : des habitants supplémentaires sans investissements de sa part, puisque l'accès, l'assainissement, l'électricité et l'eau y sont déjà et que Couléon est éligible à la fibre dont le CIRCET nous a expliqué qu'elle emprunterait la ligne électrique extérieure existante. Enfin, les travaux de restauration permettront de solliciter des artisans locaux.

Confiants dans votre recommandation favorable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de toute notre considération.

Jean, Sylvia et Casilda Desazars de Montgailhard.

Documents pdf joints :

- Photos des bâtiments de Couléon
- Plans et élévations des bâtiments de Couléon
- Factures d'eau et d'électricité 2024 et taxe d'habitation 2023
- Informations sur les biens de la Direction Générale des Finances Publiques
- Courrier recommandé avec AR adressé à M. le Maire le 25/04/2024
- Label de la Fondation du Patrimoine 2016
- Cartes Cassini
- Capture d'écran zonage : absence de référencement de la parcelle K359

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU Attestation Label Fondation du Patrimoine 2016.pdf
151 Ko

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU CARTES CASSINI.pdf
5,4 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU COURRIER SIGNÉ MAIRE MAZIÈRES.pdf
2,7 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU FACTURE EAU & EDF 2024:TH 2023.pdf
5,6 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU INFORMATIONS FINANCES PUBLIQUES.pdf
3,4 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU OUBLI PARCELLE K359.pdf
1,5 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU PHOTOS.pdf
9,4 Mo

[Cliquer pour télécharger](#)

COULÉON PLU PLANS et ÉLÉVATIONS.pdf
4,5 Mo



ATTESTATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX LABELLISES

Je soussignée :

Déléguée de pays d'Indre-et-Loire, Madame Chantal MARCHAIS,

Atteste que les travaux de restauration de la couverture d'un pavillon de chasse appartenant à Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, située au Lieudit « Couléon », 37130 MAZIERES DE TOURAINE ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine, ont été exécutés conformément au programme de restauration labellisé le 25/05/2016 (avenant du 05/07/2016) et à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/05/2016.

A ce titre, les propriétaires, Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, m'a fourni des photographies de l'immeuble après travaux, ainsi que les factures des travaux labellisés.

En conséquence, il peut être procédé au versement de la subvention attribuée, soit 2456 €, correspondant à 5 % du montant éligible au label selon les devis présentés par Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, dans sa demande en date du 01/05/2016.

Fait à Saint-Cyr-sur-Loire, le 28/11/2016

Pour servir et valoir ce que de droit.

Dans le cas où LE PROPRIETAIRE ne réaliserait pas tous les travaux mentionnés dans la présente décision, ou si le montant TTC définitif de ces travaux était inférieur aux devis présentés, la subvention versée par la Fondation du patrimoine pourrait être abaissée au prorata.

Art. 4 : Le montant déductible doit être reporté sur la déclaration annuelle des revenus fonciers n°2044 spéciale. L'éventuel déficit constaté sera reporté sur la déclaration annuelle des revenus n°2042.

Détail des travaux labélisés :

- Couverture:	49 115,00 € TTC
- Total	49 115,00 € TTC

Fait à Paris, le mercredi 25 mai 2016

Le Directeur Général de la Fondation du patrimoine

M. François-Xavier BIEUVILLE



Le Délégué Régional du Centre

M. Claude JOLY



N.B. : Si vous entendez contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il vous appartient d'adresser au greffe du Tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre, une requête motivée, établie sur papier libre et accompagnée de trois copies, à laquelle sera jointe la présente décision (application de l'article 9 du décret n°83-1025 du 28 novembre 1983, J.O. du 3 décembre 1983, p. 3492 et suivantes).

La Bruyère, le 25 avril 2024,

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à notre réunion du 23 avril dernier à la mairie de Mazières, en présence de M. Jolivet. À cette occasion je vous ai fait part de ma surprise concernant le refus opposé à notre demande de changement de destination de la maison de Couléon (p. 13 du Bilan de concertation en date du 16/02/2024).

Lorsque mon mari et moi sommes venus à la mairie le 5 janvier 2022 enregistrer officiellement notre demande, vous aviez manifesté votre satisfaction au sujet de notre projet de restaurer une des plus vieilles maisons de la commune. Vous nous aviez dit qu'il n'y aurait pas de problème et que cela serait inscrit dans le futur PLU. Confortés par vos encouragements, nous avons fait donation fin 2022 de Couléon à notre fille Casilda qui en est aujourd'hui nue propriétaire et nous avons l'intention de le restaurer pour qu'elle puisse y loger.

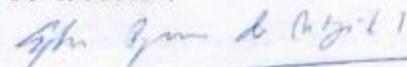
Les arguments présentés dans le Bilan de concertation pour justifier le refus de changement de destination ne correspondent pas à la réalité:

- « la mauvaise qualité du chemin d'accès » fait référence au chemin communal qui est effectivement en piètre état, mais Couléon bénéficie d'un autre chemin d'accès, privé, entretenu, en parfait état et dont l'entrée est à quelques centaines de mètres seulement des maisons du bourg de Mazières;
- « l'insuffisance des réseaux desservant ces bâtiments » : ces derniers sont utilisés depuis des décennies comme rv de chasse, ils sont desservis en électricité et en eau de la ville, nos chasseurs s'y réunissent pour leurs repas et y ont installé des toilettes avec une fosse septique ; ils sont redevables de la taxe d'habitation ; les impôts classent les bâtiments en deux maisons : l'une de 173 m², louée à titre gratuit ; l'autre de 63 m², vacante.
- « leur localisation au sein des espaces forestiers les soumet à un risque de feux de forêt » : Couléon se trouve au centre d'une clairière correspondant aux parcelles K 357, 358, 359, 360 et 361, d'une superficie de 3ha 41a 05 ca. Superficie équivalente à celle de l'Offerrière, où il y a une activité de maisons d'hôtes à l'orée du massif forestier sans que cela semble poser de problèmes particuliers. Les bâtiments de Couléon et la clairière autour sont débroussaillés et entretenus tous les ans.

Par ailleurs, Couléon figure sur les cartes Cassini du XVIII^{ème}, sous le nom de Cour Léon, ainsi que sur le cadastre napoléonien. Le refus de la commune condamnerait ces bâtiments anciens, charmants exemples du patrimoine rural, à l'abandon, en leur refusant de revenir à leur destination originelle de logement, comme l'indiquent la présence d'âtres et de cheminées, l'existence d'un four à pain et d'un puits, et la présence de chambres et d'escalier. J'ai connu enfant dans les années 60 la famille du garde-chasse qui y habitait. La France manque de logements, pourquoi ne pas contribuer à faire d'une pierre deux coups en sauvant des bâtiments d'autrefois ? L'exemple de la restauration de l'Offerrière, une vraie réussite mêlant modernité et respect du bâti ancien, indique la marche à suivre. La Fondation du Patrimoine nous a accordé une subvention pour la restauration des toits du rendez-vous de chasse en 2016 et Couléon dispose de son label.

Nous allons donc solliciter auprès du commissaire-enquêteur et du Conseil municipal de revoir ce refus. Notre projet est un projet familial de restauration d'une partie du patrimoine ancien de la commune, pour y loger notre fille Casilda. Sa soeur Colombe et son beau-frère Adrien, tous deux architectes, se chargeront du projet. Il s'agit d'un investissement important, mais qui nous tient à coeur, car il permet notamment de solliciter des artisans locaux et qu'il s'agit du seul bâtiment de la Bruyère situé sur la commune de Mazières.

Bien cordialement,



Sylvia Desazars de Montgailhard.

Annexes :

- Factures d'eau et d'électricité
- Taxe d'habitation
- Informations sur les biens de la Direction Générale des Finances Publiques
- Déclarations d'occupation et de loyer de la Direction Générales des Finances Publiques
- Label de la Fondation du Patrimoine

FACTURE D'EAU

N° : 13643 Du 10/07/2024

Sablons
 CLÈRE-LES-PINS
 Téléphone : 0247240632 / N° d'urgence : 0757408412
 Courriel : eau.assainissement@cctoval.fr

DESTINATAIRE DE VOTRE PAIEMENT :
 SERVICE DE GESTION COMPTABLE
 Boulevard Paul-Louis Courier
 37501 CHINON CEDEX
 Téléphone : 02 47 93 03 86
 Courriel : sgc.chinon@dgfp.finances.gouv.fr

Exp. : SERVICE DE GESTION COMPTABLE
 Boulevard Paul-Louis Courier
 37501 CHINON CEDEX

1076-005236-0011-0



M NAON YVES
LES JAILLETIERES
ASSOCIATION CHASSE DE LA BRUYERE
 37380 MONNAIE

Adresse de paiement par internet : www.payfp.gouv.fr
 Coordonnées à saisir en ligne :
 Identifiant collectivité : 025111
 Référence : 2024-EA-00-13643

Madame, Monsieur,
 En application de l'article L.252A du livre des procédures fiscales et L.1617-5, D1617-23, R2342-4, R3342-8-1 et R4341-4 du code général des collectivités locales, j'ai émis et rendu exécutoire le présent avis pour recouvrer la créance dont les caractéristiques sont indiquées ci-dessous.

Xavier DUPONT, Président,

OBJET DU PRESENT AVIS	
EAU MAZIERES ABT 1 ER SEM 2024 CONSOMMATION DU 01/07/2023 AU 30/06/2024	
DELAI DE PAIEMENT	REF. COMPTABLE
30 jours à compter de la date de réception	Rôle n° 99 / Facture n° 13643 / Ex. 2024

Consommation totale facturée sur le présent avis = 3 m3

Compteur	
contrat n° 7266	Ouvrit le 15/09/2010
Réf. Desserte : 3715000370	
M/S 2008D06LA022054 Relevé le 06/06/2024	
Remplacement : LIÈGE DIT COULECH	
	37130 MAZIERES DE TOURAINE
Nouveau : 179	
Ancien : 176	
Conso. : 3	M3 Facturés

CA n° 9990329
réf. rôle 12/08/24

Désignation / Objet	Quantité	Tarif HT	Total HT	Tx TVA	Total TVA	Total TTC
AVRILLE-CLERE-MAZIERES 1/2 abonnement Eau	1.000	35.91500	35.92	5.50	1.97	37.89
EAU						
Avrillé-Cléré-Mazières Conso. Eau	3.000	1.21000	3.63	5.50	0.20	3.83
Redevance préservation ressource en eau	3.000	0.03300	0.10	5.50	0.01	0.11
ORGANISMES PUBLICS						
Redevance pollution d'origine domestique AV-CL-MR	3.000	0.23000	0.69	5.50	0.04	0.73
Les chèques devront être libellés à l'ordre du TRESOR PUBLIC.			40.34		2.22	42.56



CREDIT AGRICOLE
TOURAINE-POITOU

RELEVÉ DE COMPTES EN EUROS N° 003
Date d'arrêt : 05 Mars 2024

Votre agence
Saint Pierre Des Corps
38 Avenue De La République
37700 St Pierre Des Corps
Tél : 02 47 85 53 35

D 1° 53108813409 6-AJ222488P10P 11 DUN
LA POSTE

FLRUC01 00261



Votre conseiller
Elom Sossavi

Vos contacts
Internet : www.ca-tourainepoitou.fr
Applications :
Ma Banque
Faisant Mobile
Porte voi carte et chèqueur :
09 89 39 92 91 (*)
(*) Appel non surtaxé

ASSOC. CHASSE DE LA BRUYERE
LIEU DIT LES JAILLETIERES
37380 MONNAIE

SYNTHESE

Assoc. Chasse De La Bruyere
Compte Courant n° 67169522534

+ 2 986,95

Assoc. Chasse De La Bruyere - Compte Courant

IBAN : FR76 1940 0370 4197 1891 2203 496 - BIC : AGRIFRPP884

Date op.	Date valeur	Libellé des opérations	Debit	Crédit	<input type="checkbox"/>
19.02	19.02	Prlv EDP clients particuliers Numero de client : 6002392325 - Numero de compte : xxx 004002683737 MM6760023923250001 FR47EDF001007 Core	16,40		<input type="checkbox"/>
Total des opérations					

Les sommes figurant sur le(s) compte(s) et/ou le(s) livre(s) suivant(s) sont protégées par la Garantie des Dépôts dans la limite du plafond défini par la loi (www.garantiedesdepots.fr) :
Compte Courant n° 67169522534

Le libellé des opérations de tarification bancaire commence par **. En cas de litige, nous nous engageons à apporter une réponse sous 30 jours. En cas de litige non résolu, ni par votre agence, ni par notre Service Qualité Clients - 19, rue Salvador Allende - CS 50307 - 89006 POITIERS Cedex 1 - vous pouvez saisir gratuitement le Médiateur : Le médiateur auprès de la FBF - CS 131 - 75422 PARIS cedex 09 ou le médiateur bitv. Pour tout litige relatif à un contrat ou opération réalisée en ligne, vous pouvez recourir à la plateforme européenne de règlement des litiges en ligne : rtpe.webgate.ec.europa.eu/odr. Pour plus d'informations, consultez <http://www.ca-tourainepoitou.fr>. Conformément à la convention de compte, les frais, commissions et intérêts débiteurs sont prélevés suivant les conditions de banque à votre disposition dans nos agences. Les Références Bancaires Internationales du compte sont BIC : AGRIFRPP884 et numéro de TVA intracommunautaire : FR2339780297. La liste des abréviations les plus souvent utilisées dans nos correspondances est à votre disposition dans nos agences et sur le site Crédit Agricole en ligne (internet).

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SP CHINON
BO PAUL LOUIS COURIER CS 80181
37501 CHINON CEDEX

Vos coordonnées
Numéro fiscal (C) : 18 72 786 483 028
Référence de l'avis : 23 37 7077217 40

Département d'imposition : 370
INDRE ET LOIRE
Commune d'imposition : 150
MAZIERES DE TOURAINE
Lieu d'imposition : B083
COLLEON

Numéro FIP : 370 04 18 3462676780 3
Numéro de rôle : 780
Date d'établissement : 27/10/2023
Date de mise en recouvrement : 31/10/2023
Identifiant service : 37048

Chano

9015-022574-0005-2

NAON YVES
LES JAILLETIERES
37360 MONNAIE



Montant à payer

381,00 €

Date limite de paiement : 15/12/2023

Montant de votre taxe d'habitation : 381,00 €

Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur impots.gouv.fr en vous connectant à votre espace particulier puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en renvoyant le talon d'adhésion joint à la fin de l'avis.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Vos contacts

Pour toute question sur votre avis d'impôt dans votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](#)

- Par téléphone**
- pour toutes questions sur le prélevement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : n° 0 809 401 401* du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h
 - pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques horaires sur [impots.gouv.fr](#), rubrique Contact et RDV
SP CHINON
SAD CHINON
BO PAUL LOUIS COURIER
CS 80181
37501 CHINON

* service gratuit - coût de l'appel

Flascode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.



Plus d'informations dans la notice de cet avis.

La taxe d'habitation sur les résidences principales est désormais totalement supprimée. Au vu de votre situation, vous restez néanmoins redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette dernière constitue une ressource affectée aux collectivités territoriales.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

INFORMATIONS SUR UN BIEN

Document téléchargé le 17/03/2024 à 13h56 depuis impots.gouv.fr

IDENTITÉ DU TITULAIRE DE DROIT SUR LE BIEN

Numéro fiscal	0957345824
Prénom et Nom	JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD
Nature du droit	Usufruitier
Indivision	Indivision

DESCRIPTIF DU BIEN

Numéro fiscal du local	371500077502
Nature de local	Maison
Particularité de la construction	
Dépendances incorporées	Grenier Cave, cellier, buanderie...

N° et rue	268 COULEON
Département	INDRE-ET-LOIRE
Ville	MAZIERES DE TOURAINE
Numéro de lot	
Bâtiment	A
Entrée (ou escalier)	01
Niveau	
Porte	01001
Références cadastrales	000 K 0359
Surface	173 m ²
Nombre de pièces	4
Catégorie d'habitation	6

INFORMATIONS SUR UN BIEN

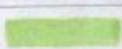
Document téléchargé le 17/03/2024 à 14h01 depuis impots.gouv.fr

IDENTITÉ DU TITULAIRE DE DROIT SUR LE BIEN

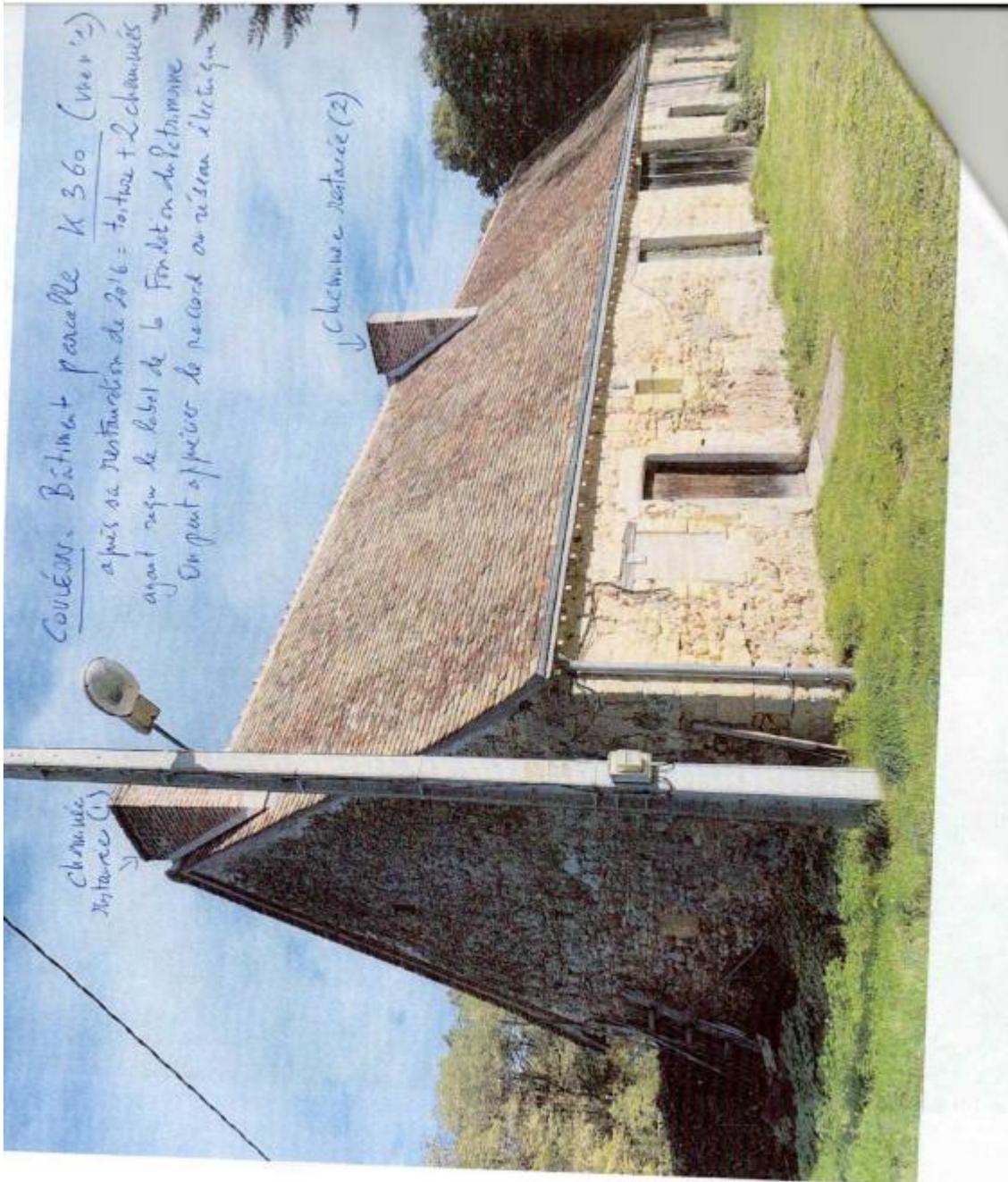
Numéro fiscal	0957345824
Prénom et Nom	JEAN MARIE RAYMOND FRANCOIS JOCELYN DESAZARS DE MONTGAILHARD
Nature du droit	Usufruitier
Indivision	Indivision

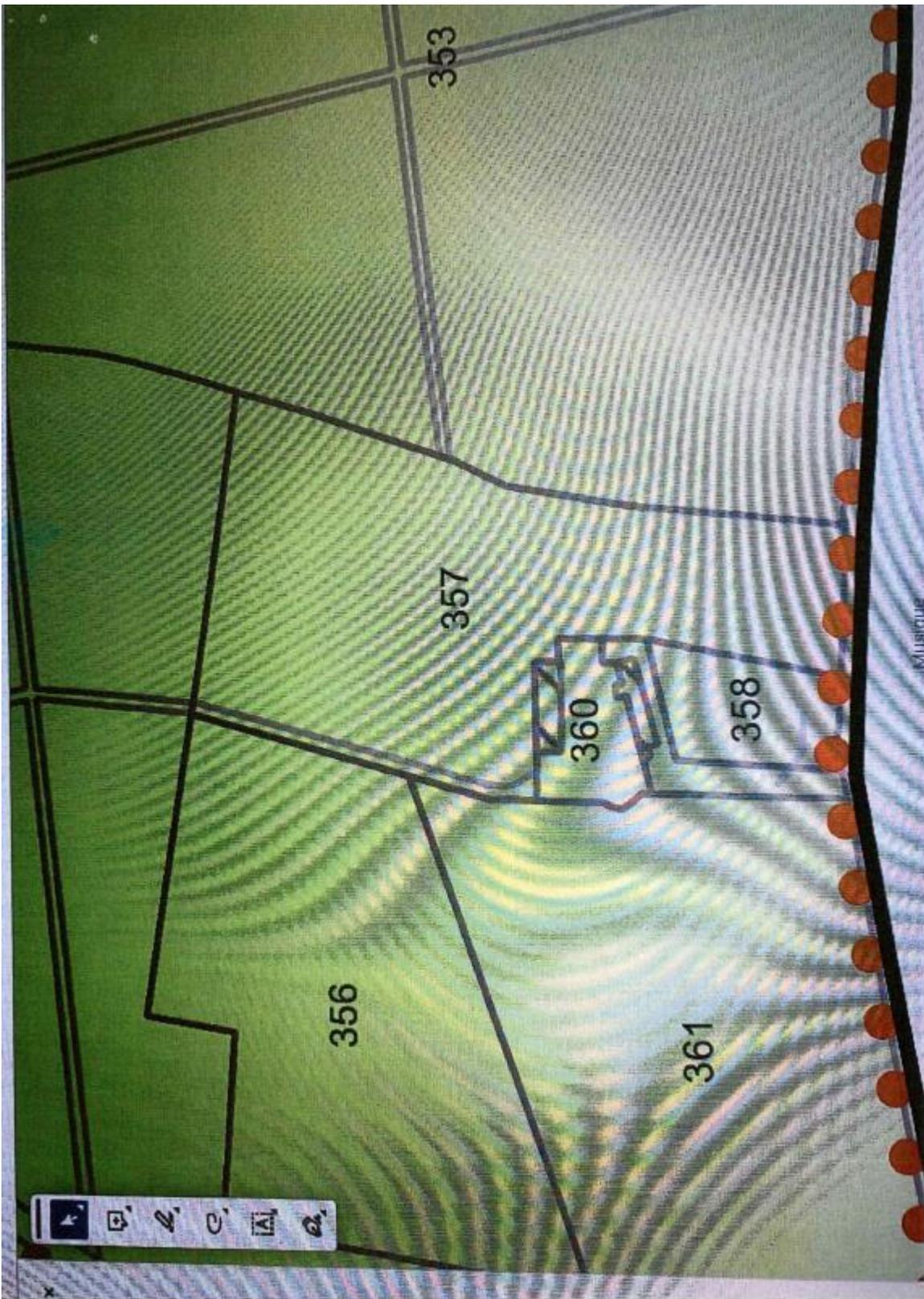
DESCRIPTIF DU BIEN

Numéro fiscal du local	371500077503
Nature de local	Maison
Particularité de la construction	
Dépendances incorporées	
N° et rue	269 COULEON
Département	INDRE-ET-LOIRE
Ville	MAZIERES DE TOURAIN
Numéro de lot	
Bâtiment	A
Entrée (ou escalier)	01
Niveau	
Porte	01001
Références cadastrales	000 K 0360
Surface	63 m ²
Nombre de pièces	2
Catégorie d'habitation	7



chemin communal

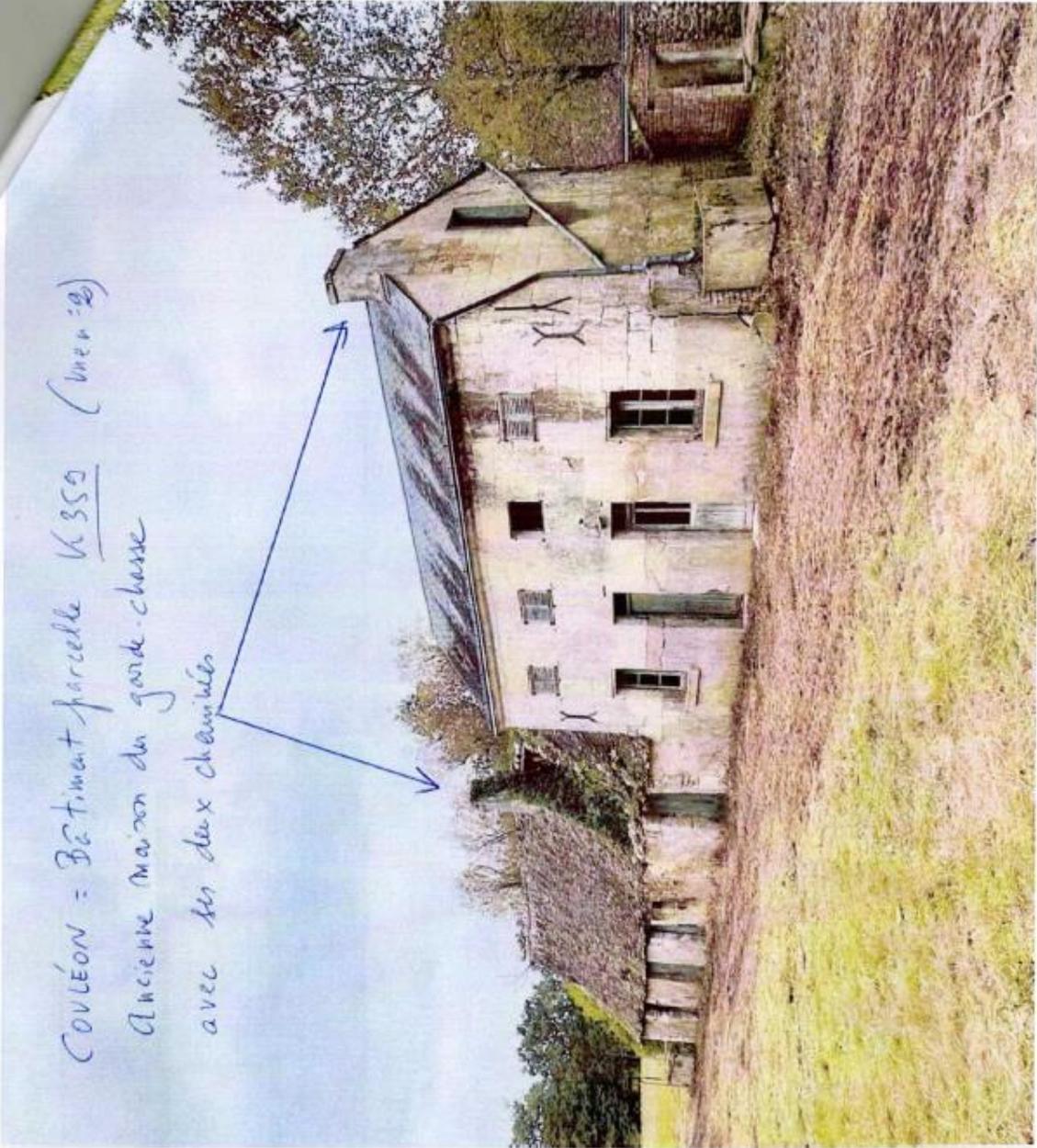


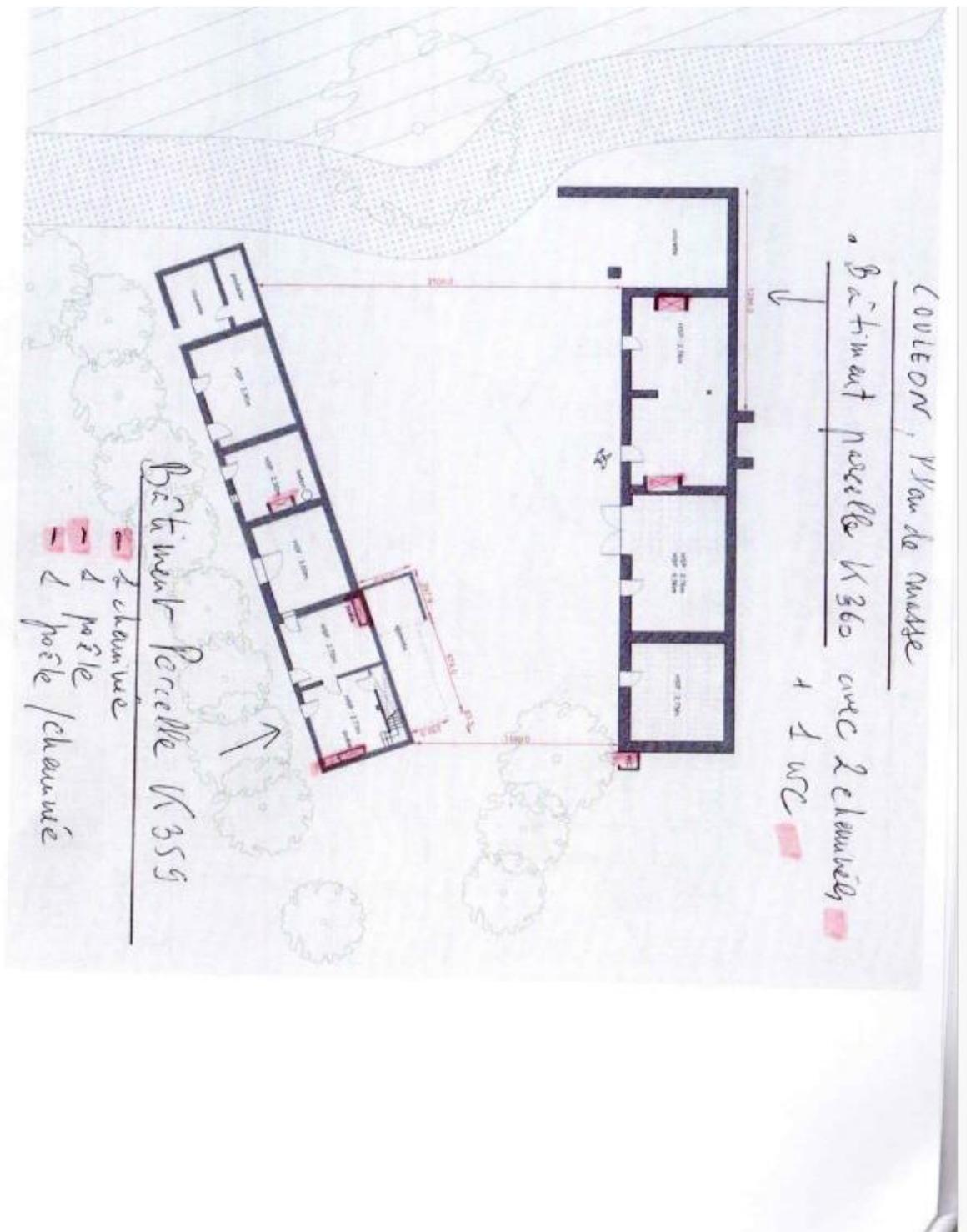


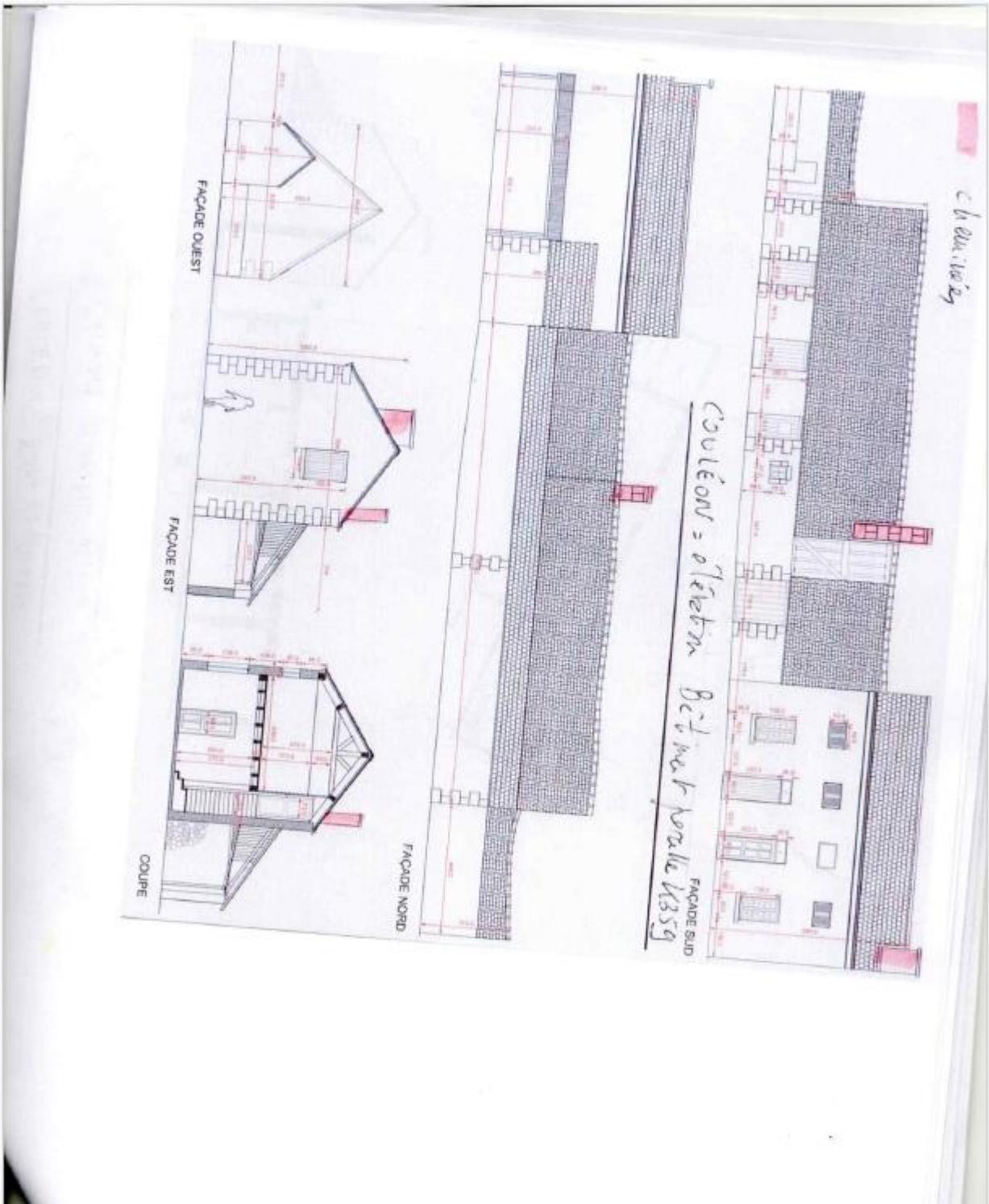
COULÉON = Bâtiment parcelle K350 (voir 2)

Ancienne maison du garde-chasse

avec ses deux cheminées

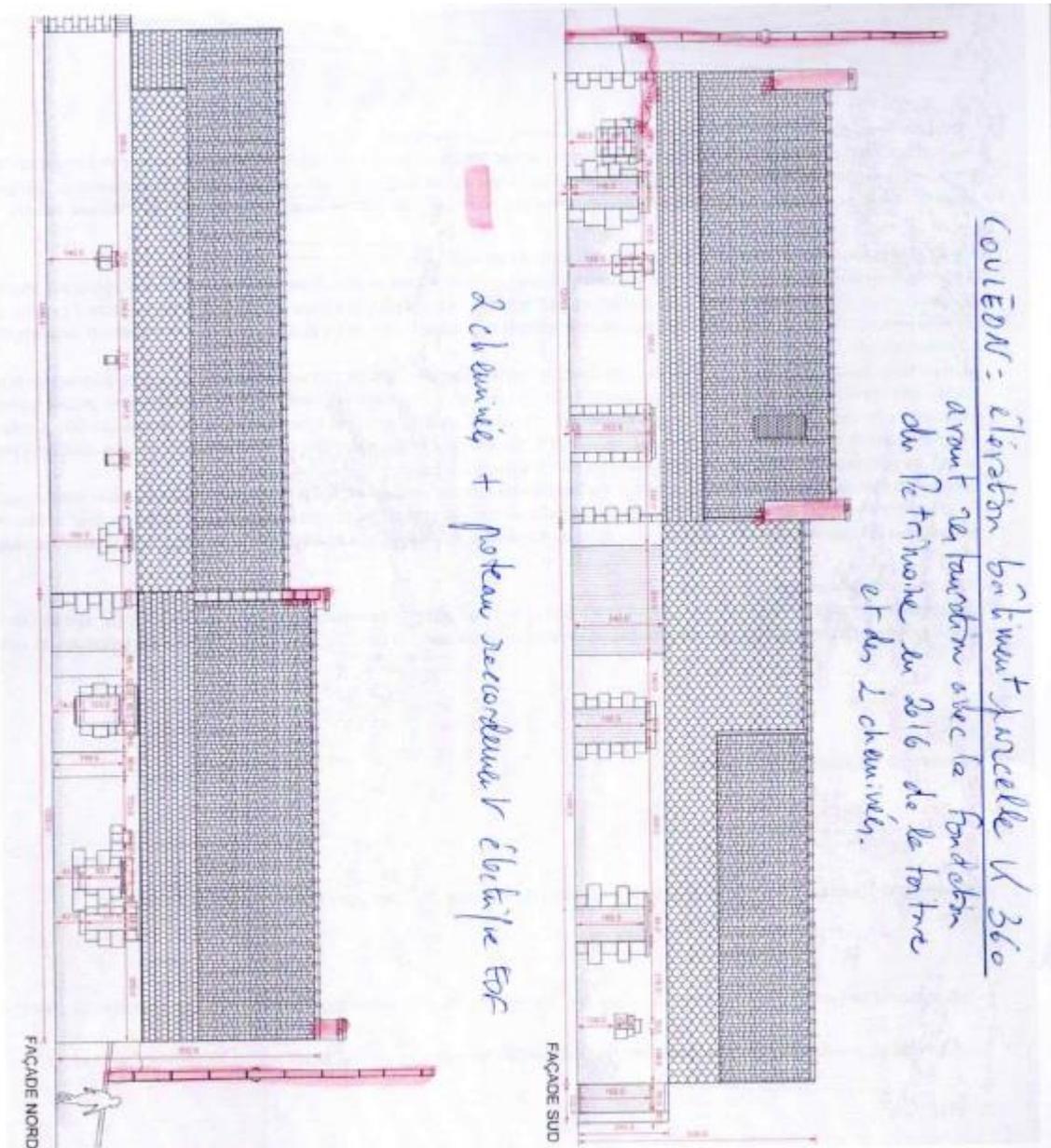






COUÛREN = élévation bâtiment parcelle N 360
avant restauration avec la fondation
du Pétrinoire du 2016 de la toiture
et des 2 cheminées.

2 cheminées + potesau secondaires / électrique EDF



M. Obs n°03

M-03 le 05/10/2024

P. Warmé

b.jolivet.mazieres@orange.fr

De: laurent WARME <warme-l@hotmail.fr>
Envoyé: dimanche 6 octobre 2024 16:56
À: b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr; pierre.warme316@gmail.com
Objet: Demande pour Transformer une Grange en Habitation
Pièces jointes: Demande de Mr Warmé P Section = I n°372.pdf; Demande.pdf



Bonjour M. JOLIVET

Comme évoqué lors de notre entretien téléphonique

Je vous envoie ce mail pour le transmettre à M. ALLIOT Claude enquêteur titulaire, afin de lancer une demande pour réhabiliter une grange afin de pouvoir la transformer en habitation.

Vous trouverez en pièce jointe un plan de situation ainsi que quelques éléments photographiques. vous permettant de bien situer l'endroit où se situe l'habitation principale ainsi que la grange a transformer en habitation .

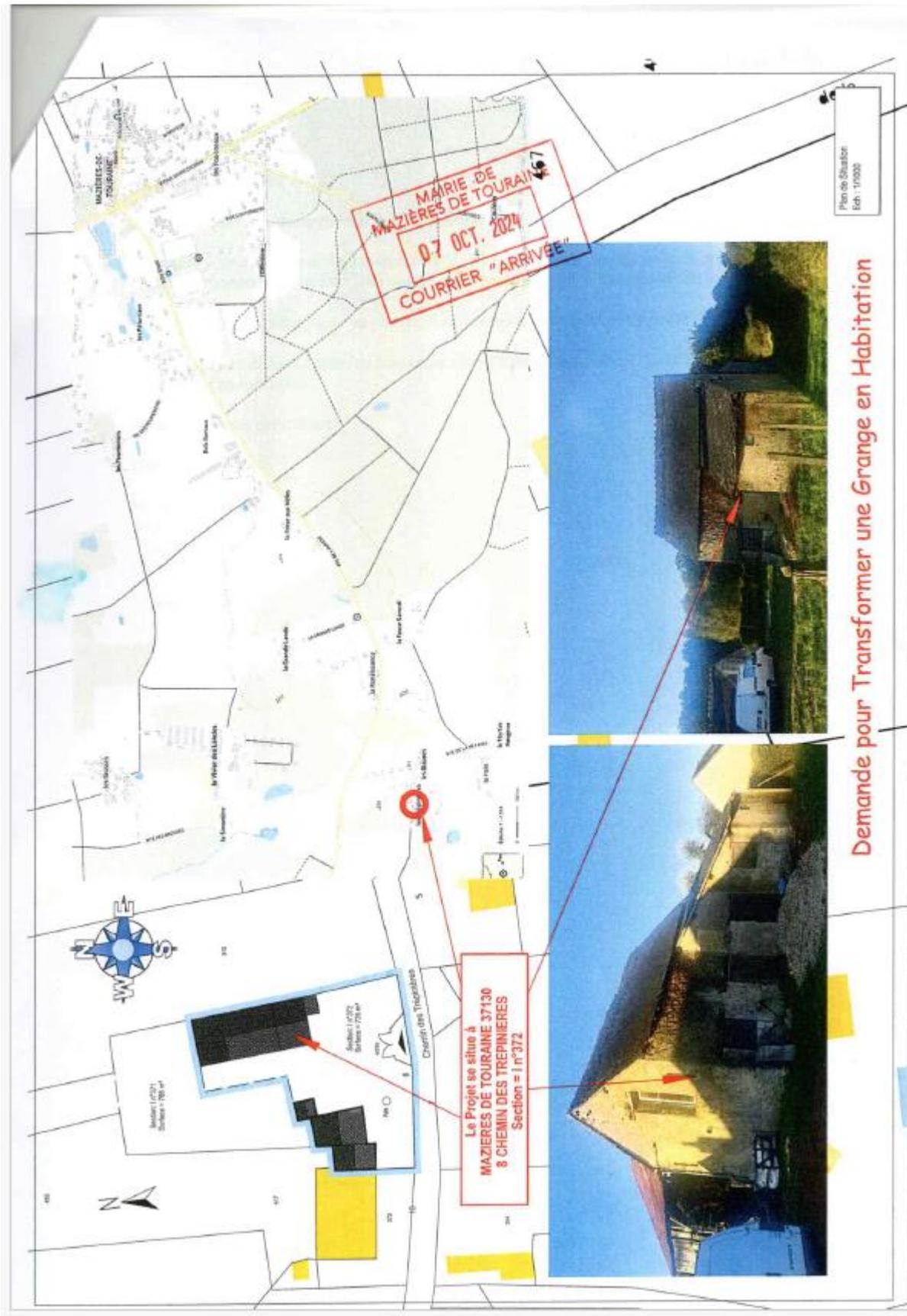
Vous remerciens par avance.

Cordialement

M. WARMÉ Pierre
 8 Chemin des Trepinières
 37130 Mazières-de-Touraine
 06 98 19 78 84



Demande de Mr Warmé P Section = I n°372.jpg

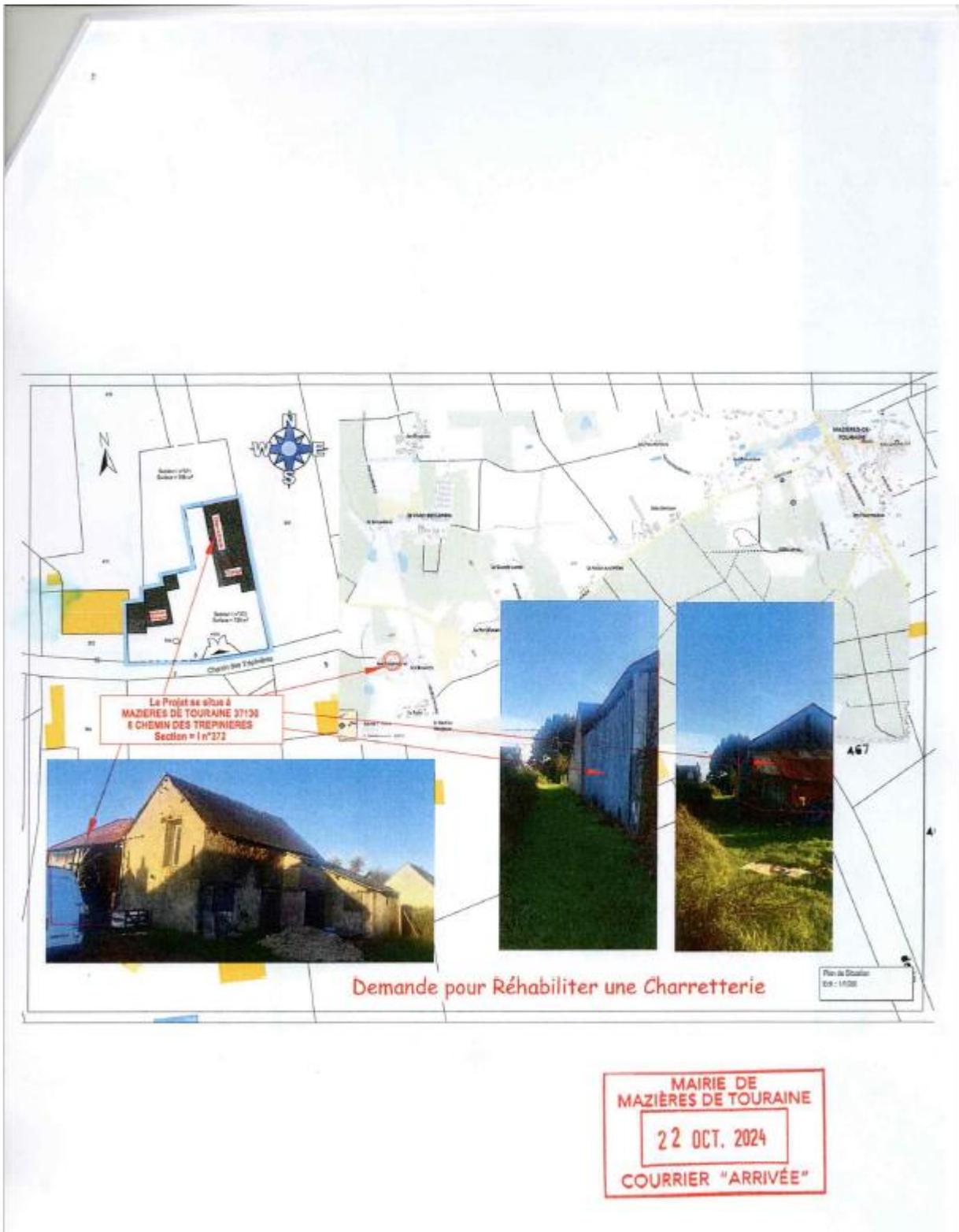


Plan de Situation
Ech: 1/10000



Demande pour Transformer une Grange en Habitation

**Le Projet se situe à
MAZIÈRES DE TOURAIN 37130
8 CHEMIN DES TREPINIÈRES
Section = I n°372**



M-03-bis 22/10/2024

Bonjour M. JOLIVET

Comme évoqué lors de notre entretien téléphonique

Je vous envoie ce mail pour le transmettre à M. ALLIOT Claude enquêteur titulaire, afin de lancer une demande pour réhabiliter une grange afin de pouvoir la transformer en habitation.

Vous trouverez en pièce jointe un plan de situation ainsi que quelques éléments photographiques.
vous permettant de bien situer l'endroit où se situe l'habitation principale ainsi que la grange a transformer en habitation .

Vous remercions par avance.

Cordialement

M. WARMÉ Pierre
8 Chemin des Trepinières
37130 Mazières-de-Touraine
06 98 19 78 84

Annexe 3

MÉMOIRE EN RÉPONSE De la Mairie de Maizières de Touraine

Commune de Maizières-de-Touraine

Mémoire en réponse de la commune au procès-verbal du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Ce document constitue le mémoire en réponse de la commune aux observations et questions posées par la population lors de l'enquête publique et par la commissaire-enquêteur dans le cadre de son procès-verbal.

Il reprend chacune des demandes et observations en présentant la réponse de la commune.

1) Observations de la population

R1 – M. Jean-François Fardeau
<p>Demande 1 : Il ne veut pas d'une sortie de la zone D2 par sa parcelle E n°610 vers la RD34. Il considère que la parcelle E n°597 de son voisin M. Barrier n'est pas enclavée et qu'une sortie est possible par la parcelle adjacente E n°673, permettant ainsi d'accéder à la rue du Général Chanzy.</p>
<p>Réponse de la commune</p> <p>La parcelle E 673 offre effectivement une largeur suffisante pour permettre la création d'un accès au fond d'îlot (parcelle E597). Sur la parcelle 610, il apparaît qu'une mare est présente sur la portion située en bordure de la RD34 et rend impossible la création d'un accès sur la RD34 et donc la constructibilité de cette parcelle. Pour cette raison, il paraît judicieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'exclure la parcelle 610 de la zone OAP D2, - d'adapter les obligations de constructions sur le secteur D2 en conséquence (2 à 3 logements au lieu de 3 à 4 logements). Ces obligations s'imposeront uniquement à la parcelle E597.
<p>Demande 2 : la zone n°5 (création d'une voie de desserte de la zone 2AUh de 2500m²) est prévue pour passer sur ses parcelles E n°448 et E n°456. Il demande une surface constructible pour un petit immeuble bioclimatique de 1500m² (surface des parcelles de 13000m²)</p>
<p>Réponse de la commune</p> <p>L'urbanisation d'une portion des parcelles objets de la demande avait initialement été envisagée lors de la phase d'études sur le PLU. Toutefois, dans le cadre d'échanges avec les services de l'Etat et considérant les objectifs définis par la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est apparu nécessaire de réduire le potentiel constructible initialement envisagé et de procéder au reclassement de plusieurs parcelles dans une zone agricole ou naturelle. Pour les mêmes raisons, la commune se doit de limiter le potentiel de développement en extension du bourg conformément aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cette raison, il ne sera pas possible de donner une suite favorable à la demande formulée.</p>
R2 – M. Pierre Warne
<p>Il souhaite restaurer un hangar appartenant à une maison d'habitation au 8 rue des Trépinières en s'engageant à ne pas le changer de destination.</p>
<p>Réponse de la commune</p> <p>Le bâtiment en question est classé en zone agricole Aco au sein du PLU. S'il s'agit d'une dépendance de l'habitation, alors ce bâtiment en possède la même destination (destination « Logement »). Sa réfection est dès lors permise par le règlement de la zone Aco.</p>

R3 – M. Christian Mauny
M. Christian Mauny refuse que l'emplacement réservé n°1 donnant accès à la zone 2AU passe sur sa parcelle E n°594. Il envisage un projet de construction sur cette parcelle.
<u>Réponse de la commune</u>
Au regard du projet de construction envisagée, qui va permettre, en cohérence avec les orientations du PADD, de densifier les espaces urbanisés du bourg de Mazières de Touraine, la commune propose de supprimer l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle 594 et de le transférer sur la parcelle voisine n°955 de façon à conserver une possibilité d'accès à la zone 2AUh à long terme.
R5 – M. Quentin Trottignon
Il demande des clarifications sur la rédaction de l'article du règlement concernant les bâtiments agricoles et en particulier l'aspect et le photovoltaïque.
<u>Réponse de la commune</u>
La commune souhaite prendre en compte la suggestion de modification du règlement écrit faite par la Chambre d'Agriculture afin de s'assurer que les projets de création de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles restent possibles.
R6 – Mme Christiane David
Mme Christiane David demande que : <ul style="list-style-type: none"> - Le poirier situé au bord de la route sur le parking de la société Weser soit protégé - Lors de la construction de pavillons les arbres fruitiers anciens soient épargnés et pas remplacés par des thuyas
<u>Réponse de la commune</u>
Concernant le poirier, au regard de sa taille, de son aspect et de sa localisation, celui-ci ne joue pas un rôle majeur en termes de paysage ou de biodiversité, suffisant pour justifier sa protection dans le cadre du PLU. Concernant la protection des arbres fruitiers anciens, leur protection systématique n'est pas envisageable dans le cadre du PLU. Toutefois, comme relevé par le commissaire-enquêteur, certaines dispositions permettent de favoriser la plantation d'essences locales dans le cadre des projets. Comme suggéré, le règlement sera complété pour intégrer une disposition mettant en avant la préservation des arbres existants. Il ne paraît en effet pas utile de demander la plantation de nouveaux arbres si des arbres en bon état existent d'ores et déjà.
R7 – Mme Brigitte Mauny
Mme Brigitte Mauny a déposé un courrier pour compléter ses observations notées dans le registre d'enquête (cf. R3 et L6)
<u>Réponse de la commune</u>
Cf. réponse apportée à R3
R8 – Mme Aurélie Nogues
Elle souhaite construire une piscine à côté de sa maison sur la parcelle E n°1188 située en zone naturelle (ZN)
<u>Réponse de la commune</u>
Le règlement de la zone naturelle N permet la réalisation d'une piscine liée à une habitation existante. Le règlement impose toutefois que cette piscine respecte les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à moins de 20 mètres de l'habitation, - 35 m² de surface de bassin maximum - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
R9 – M. et Mme Genet
Ils souhaitent avoir des éclaircissements sur le projet d'aménagement de la zone 2AUh pour leurs parcelles E n°872 et n°1410 avant d'envisager la vente de tout ou partie de ses parcelles. Il souhaiterait qu'elles soient classées en zone naturelle (ZN).
<u>Réponse de la commune</u>

La zone 2AUh est une zone à urbaniser à long terme conformément à l'échéancier prévisionnel intégré dans les OAP après l'urbanisation de la zone 1AUh de la Tremblaie et la zone 2AUh de la route de Velantan. A ce jour, il n'est pas possible de préciser ni la période d'urbanisation de cette zone ni le type d'opération qui sera réalisée sur ce secteur.

Concernant le classement en zone naturelle, la commune a fait le choix de prendre en considération le potentiel urbanisable de ce secteur idéalement localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, proche du cœur de bourg et de la coulée verte traversant le bourg d'est en ouest. Son urbanisation à long terme permettrait d'assurer le développement de la commune en préservant les espaces agricoles et forestiers périphériques du bourg.

R10 – Mme Gisèle Mortret

Elle a déposé un courrier au registre d'enquête afin de demander que les parcelles n°1390/1389/767/770/771 puissent être soumises à la construction.

Réponse de la commune

Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation.

La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg sans être desservies par les réseaux.

La constructibilité de ces parcelles ne peut s'envisager au regard des orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, l'urbanisation de ces parcelles en extension de la zone urbanisée et non desservies par le réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec les orientations visant :

- à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg »
- à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés à l'extrémité sud du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.

R11 – M. et Mme Camus

Ils contestent la zone D3 de l'OAP

Réponse de la commune

La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain conformément aux orientations du PADD et de limiter ainsi les besoins de développement de la commune sur des surfaces agricoles ou naturelles. Toutefois, les OAP n'ont pas pour effet d'imposer que les parcelles concernées soient urbanisées. Comme explicité précédemment, elles n'imposent pas non plus que les parcelles soient urbanisées dans le cadre d'une seule opération. Dans le cas de plusieurs parcelles, il est possible qu'une seule d'entre elles soit construite dans un 1^{er} temps dès lors qu'il est démontré que cette urbanisation n'empêchera pas l'urbanisation des autres parcelles et le respect des objectifs de production de logements définis. Le règlement sera adapté pour bien préciser cette possibilité d'urbanisation distincte.

R12 – Mme Stéphanie Campain, Mme Aude Desbourdes et Mme Eliane Rideau

Elles contestent le projet de transformation de l'impasse des miracles (emplacement réservé n°4) en passage public pour piétons.

Réponse de la commune

La commune entend les arguments mis en avant par les demanderesse en termes de gêne pour les riverains de la cour privative. En conséquence, elle envisage la suppression de

l'emplacement réservé n°4 suite à l'enquête publique. Le passage des piétons s'effectuera depuis l'emplacement réservé n°5 destiné à la création de l'accès routier à la zone 2AUh, accès qui sera aménagé également pour permettre les déplacements à pied.
NB : du fait de la suppression de l'emplacement réservé 4, la numérotation des emplacements réservés sera modifiée au stade de l'approbation.

L1 – Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard

Elle s'étonne que le changement de destination de la maison de Couléon (2 bâtiments) ait été refusé dans le bilan de la concertation du 16 février 2024 pour mauvais chemin de qualité du chemin d'accès, insuffisance des réseaux desservant les bâtiments, bâtiments ne correspondant pas aux critères de changement de destination et localisation en secteur forestier.

Réponse de la commune

La réponse formulée dans le cadre de la concertation portait sur l'hypothèse d'un changement de destination des bâtiments en question.

Toutefois, au regard des éléments transmis, il semble que les bâtiments en question soient d'ores et déjà des habitations. L'opération ne porte donc pas sur un changement de destination mais sur une restauration d'habitations existantes. Cette restauration est autorisée par le règlement de la zone N dans laquelle sont situées les habitations puisque ce règlement autorise l'adaptation et la réfection des habitations existantes.

L'identification pour changement de destination ne serait nécessaire que si les bâtiments avaient une destination autre que l'habitation (bâtiment agricole par exemple).

La commune veillera dans tous les cas à ce que le PLU puisse permettre la réalisation des projets.

L2 – Mme Sylvie Boulmé

Elle souhaite que sa parcelle K n°296 d'une superficie de 7724 m² soit constructible (étant donné qu'il y a déjà des maisons de l'autre côté de la route départementale 34)

Réponse de la commune

La parcelle K296 est une parcelle à vocation agricole (selon le registre parcellaire graphique 2023) intégrée, avec la parcelle K297, en zone agricole Aco compte tenu des enjeux de continuités écologiques présents par ailleurs en pourtour de l'ilot agricole avec la présence de surfaces boisées.

L'intégration de cette parcelle dans la zone constructible ne peut s'envisager car elle irait en contradiction avec plusieurs orientations du PADD :

- elle contribuerait à un développement en extension du bourg à l'ouest de la RD34 alors que le PADD porte le souhait d'assurer « un développement à l'est de la RD34, au plus près des équipements et des services ».
- elle contribuerait à un développement de l'habitat en linéaire de la route de l'Aurore alors que le PADD exclut une poursuite du développement de l'habitat en linéaire des voies de circulation »
- elle contribuerait à accroître les surfaces en extension du bourg dédiées à l'habitat alors que la commune dispose de surfaces suffisantes pour son développement dans les 10 années à venir et se doit de respecter la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles fixée par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Par ailleurs, si de nouvelles constructions sont réalisées de l'autre côté de la route, face à la parcelle K296, il convient de préciser que ces constructions sont réalisées sur des parcelles déjà bâties et intégrées de ce fait dans la zone urbaine. Toutefois, des dispositions réglementaires veillent à éviter une densification trop forte de ces secteurs considérant l'absence de réseau d'assainissement collectif dans ce secteur et sa localisation à l'ouest de la RD34.

L3 – Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat envisage le développement de projets immobiliers sur la route du Breuil en contradiction avec l'OAP et le PLU.

<p>Périmètre D5 : nous envisageons la construction de 3 logements et non 4 comme indiqué dans l'OAP</p> <p>Périmètre A1 : nous envisageons la construction de 5 logements suivant l'emprise en rouge (plan joint). Le délaissé au sud est conservé par la commune pour un autre projet.</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>La commune souhaite prendre en compte les demandes de VTH suite à l'enquête publique. Les OAP mentionnées seront adaptées en conséquence pour permettre la création de logements en densification des espaces urbanisés du bourg.</p>
<p>L4 – M. Jean-François Fardeau</p> <p>La lettre de M. Fardeau complète sa requête sur le registre d'enquête (cf. R1)</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>Cf. réponse apportée à R1</p>
<p>L5 – M. Jean-Marc Joly</p> <p>Il demande la modification du PLU sur les parcelles E240 et E1491 afin qu'elles soient constructibles, le chemin d'accès à ces parcelles se faisant sur les parcelles E1024 et E1022 assurant une sortie rue des Hauts Bois</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>Cette demande avait été formulée dans le cadre de la concertation préalable et une réponse y avait été apportée dans le cadre du bilan de la concertation. La commune ne peut que reprendre les arguments qui avaient été mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation à savoir que ces parcelles sont localisées en extension des espaces urbanisés du bourg et sont boisés. Leur constructibilité induirait une augmentation des surfaces constructibles en extension du bourg et trait en contradiction avec les orientations du PADD visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à « mobiliser en priorité les potentialités de création de logements ne générant pas d'artificialisation nouvelle des sols notamment au sein des espaces urbanisés du bourg » - à « encadrer le développement en extension du bourg de Mazières de Touraine » notamment pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience d'août 2021. <p>Dans le cadre de son parti d'aménagement et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune a porté son choix sur le développement en extension de terrains mieux desservis par les réseaux et/ou plus proches du cœur de bourg. Ces terrains situés en lisière est du bourg paraissent ainsi moins opportuns pour le développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.</p>
<p>L6 – Mme Brigitte Mauny</p> <p>Le courrier est en lien avec la demande formulée dans le registre d'enquête (cf. R3 et R7)</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>Cf. réponse apportée à R3</p>
<p>L7 – Mme Conceição de Jésus Mortet</p> <p>Le courrier a été intégré dans le registre d'enquête (cf. R10)</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>Cf. réponse apportée à R10</p>
<p>M1 – Val Touraine Habitat</p> <p>Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine (cf. L3)</p> <p>Réponse de la commune</p> <p>Cf. réponse apportée à L3</p>

M2 – Mme Sylvia de Sazars de Montgailhard
Le mail est identique au courrier envoyé à la mairie de Mazières de Touraine (cf. L1)
Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à L1

M3 – M. Laurent Warmé
Le mail accompagné de photos complète ses observations consignées dans le registre d'enquête (cf. R2)
Réponse de la commune
Cf. réponse apportée à R2

2) Observations du commissaire-enquêteur

Observation n°1
Pour quoi l'ancien site pollué PALPACK est exploité actuellement en prairie ? Quelles sont les raisons qui ont empêché le projet ? Quelles sont les possibilités pour l'avenir ?
Réponse de la commune
Les parcelles sont aujourd'hui exploitées en prairie car, malgré la volonté de la commune d'acquérir les parcelles, cette acquisition n'a pu aboutir, le liquidateur ayant fait le choix d'une vente à un autre acquéreur que la commune. Le propriétaire de ces parcelles est donc libre d'en déterminer l'usage et il a fait le choix de permettre leur usage comme prairie. La commune envisageait d'acquérir les parcelles pour favoriser l'émergence d'un projet photovoltaïque sur ces parcelles compte tenu de l'historique du site. Toutefois, la commune n'étant pas parvenue à acquérir les parcelles, le projet n'a pu être mené à son terme. Pour l'avenir, toutes les possibilités de mise en œuvre de ce projet reste ouverte puisque le PADD exprime le souhait de la commune que puisse être étudiée la mutation de ce secteur vers un projet de production d'énergies renouvelables. Toutefois, en l'absence de maîtrise foncière, il paraît très prématuré de mettre en place un zonage destiné à la création d'un tel projet. L'acquisition des parcelles, si elle devait exister à l'avenir, nécessitera un temps long y compris dans le cadre d'une DUP. Il sera dès lors possible de faire évoluer le PLU pour faciliter la création du projet d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Observation n°2 :
Quelles sont les prescriptions possibles de proposer avec l'aide du SDIS 37 à ces propriétaires privées
Réponse de la commune
En collaboration avec la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, un DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs avec notamment la partie « feux de forêt », est en cours de rédaction pour informer les habitants sur les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage). Des panneaux de sensibilisation aux risques feux de forêts sont mis en place dans des endroits stratégiques afin d'avertir les usagers. Les point de captage d'eau en milieu sensible ont été recensé par le SDISS 37

Observation n°3 :
Quel est le calendrier pour la rénovation de la station d'épuration et des réseaux prévue par la Communauté de communes ?
Réponse de la commune
Suite à la réunion avec la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire ayant la compétence assainissement, les études valide l'agrandissement de la STEP (750 équivalent habitants actuel vers une 1 200 équivalent habitants) et des lits de roseaux doublement de la capacité. Cette réalisation est prévue à l'horizon 2028/2030.

La capacité actuelle permet d'absorber les futures zones à construire.

Observation n°4 :
Les zones 1AU et 2AU à urbaniser sont-elles concernées tout ou partie par le classement en zone humide et quelles sont les compensations envisagées (ERC) ?

Réponse de la commune
Seule la zone 1AUh est entièrement concernée par une zone humide. Les zones 2AUh ne sont que partiellement concernées (cf. annexe au rapport de présentation sur les zones humides).
Les compensations ne sont à mettre en place que dans l'hypothèse d'une urbanisation des secteurs en question. Le porteur de projet (public ou privé) devra en cohérence avec le principe « éviter, réduire, compenser » définir les mesures de compensation qu'il entend mettre en place si l'urbanisation envisagée contribue à porter atteinte à tout ou partie des zones humides existantes.

Annexe 4-Publicité

Implantation des affichages



terrain de Foot



Limite sud Mayras RD 35



Publicité Presse
NR du 10 /09 /2024

Publicité Presse
Action Agricole de Touraine
du 13 /09 /2024

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE MAZIERES DE TOURAINE

Avis d'enquête publique

Par arrêté n° 037150240034 en date du 07 août 2024, le maire de Mazières de Touraine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine dont les caractéristiques principales sont d'organiser le développement et la protection du territoire communal en fixant les règles d'urbanisme, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine et avec les lois et réglementations en vigueur.

L'enquête publique se déroulera, dans la salle du conseil municipal à la mairie de Mazières de Touraine, du mardi 01 octobre 2024 jusqu'au mardi 05 novembre 2024 inclus.

A cet effet, M. Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par le Président du Tribunal administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre de requête pourront être consultés en mairie aux jours et heures d'ouverture (fermé le lundi, ouvert mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et ouvert mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et 13h30 à 17h30) ou sur le site de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mazieresdetouraine.fr/>.

Les observations pourront être adressées sur le registre d'enquête publique, par courrier (Mairie, 1 rue du Général Chanzy, 37130 Mazières de Touraine) ou par mail (à l'adresse mazieresdetouraine@orange.fr) à l'attention du commissaire enquêteur de manière à ce qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie, salle du conseil municipal, lors de ses permanences :

- 1ère permanence : mardi 01 octobre 2024 de 9h à 12h
- 2ème permanence : mercredi 16 octobre 2024 de 13h30 à 17h 30
- 3ème permanence : samedi 26 octobre 2024 de 9h à 12h
- 4ème et dernière permanence : mardi 05 novembre 2024 de 13h30 à 17h 30.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an ainsi que sur le site internet de la commune (www.mazieresdetouraine.fr).

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune de Mazières de Touraine, responsable du projet par mail (mazieresdetouraine@orange.fr) ou par courrier à l'adresse de la mairie (1 rue du Général Chanzy, 37130 Mazières de Touraine).


PREFET
D'INDRE-
ET-LOIRE

AVIS D'ENQUÊTE


COMMUNE DE MAZIERES DE TOURAINE

Avis d'Enquête Publique

Par arrêté n° 037150240034 en date du 07 août 2024, le maire de Mazières de Touraine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine dont les caractéristiques principales sont d'organiser le développement et la protection du territoire communal en fixant les règles d'urbanisme, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine et avec les lois et réglementations en vigueur.

L'enquête publique se déroulera, dans la salle du conseil municipal à la mairie de Mazières de Touraine, du mardi 01 octobre 2024 jusqu'au mardi 05 novembre 2024 inclus.

A cet effet, M. Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par le Président du Tribunal administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre de requête pourront être consultés en mairie aux jours et heures d'ouverture (fermé le lundi, ouvert mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et ouvert mercredi et vendredi de 09h00 à 12h00 et 13h30 à 17h30) ou sur le site de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mazieresdetouraine.fr/>.

Les observations pourront être adressées sur le registre d'enquête publique, par courrier (Mairie, 1 rue du Général Chanzy, 37130 Mazières de Touraine) ou par mail (à l'adresse mazieresdetouraine@orange.fr) à l'attention du commissaire enquêteur de manière à ce qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie, salle du conseil municipal, lors de ses permanences :

- 1^{ère} permanence : mardi 01 octobre 2024 de 9h à 12h
- 2^{ème} permanence : mercredi 16 octobre 2024 de 13h30 à 17h 30
- 3^{ème} permanence : samedi 26 octobre 2024 de 9h à 12h
- 4^{ème} et dernière permanence : mardi 05 novembre 2024 de 13h30 à 17h 30.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an ainsi que sur le site internet de la commune (www.mazieresdetouraine.fr).

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune de Mazières de Touraine, responsable du projet par mail (mazieresdetouraine@orange.fr) ou par courrier à l'adresse de la mairie (1 rue du Général Chanzy, 37130 Mazières de Touraine).

LOCATION GÉRANCE

FIN DE LOCATION GÉRANCE

La location-gérance du fonds commercial de débarras brocante actuel-

Annexe 5

Bilan STEP 2023



SYNDICAT MIXTE D'ASSISTANCE TECHNIQUE POUR L'EPURATION ET LE SUIVI DES EAUX

RAPPORT ANNUEL 2023

n° 043715050001

MAZIERES-DE-TOURAINES/Route de Vélantan

Type d'épuration : Boues activées (SBR), azote phosphore Maître d'ouvrage : COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINES VAL DE LOIRE
 Constructeur : MSE CENTRE-OUEST Exploitant : S.T.G.S. (50)
 Capacités nominales : 750E.H. 132m3/j 45Kg DBO5/j Milieu récepteur : LOIRE (La)
 Mise en service : octobre 2007 Régime d'autosurveillance : Simplifiée Recépissé de déclaration : 12/12/2006

Origine de la pollution

Réseaux : 100% Séparatif - Postes de relevage/refoulement : 0 - Déversoirs d'orage : 0 - Linéaire de réseau : 6306 ml

Communes raccordées :

	Population		
	Recensée	Saisonniers	Raccordés estimés
MAZIERES-DE-TOURAINES : 332 branchements (2023)	1429		880

Principaux établissements raccordés :

Entreprise	Activité	Modalités de raccordement	Fin de l'autorisation
WESER SAS	Industries minérales	Construction (produits de...) la fabrication et la vente de tous produits ou de marchandises relatifs à la constructions et toutes prestations de services s'y rapportant (commerce de gros et demi-gros).	Néant

Interventions réalisées : Visite légère avec tests : 4

Incidents de fonctionnement risquant d'impacter le milieu naturel

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	total
Arrêts biologiques (jours)													
Arrêts station (jours)													
Panne filière boues													
Perte de boues observées dans le rejet (jours)													
Départ d'effluent non traité dans le milieu naturel (heure)	<i>Départs de boues et flottants probables sur la période</i>												

Effluents rejetés

Synthèse des tests réalisés :

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Matières oxydables	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1
Matières oxydables et en suspension	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammoniaque	3	4	6	4	3	5	5	8	5	5	4	3
Nitrates	3	4	6	4	3	5	5	8	5	5	4	3
Phosphates	3	4	6	4	3	5	5	8	5	5	4	3

- Pas de test effectué (test facultatif)
 x Bonne qualité

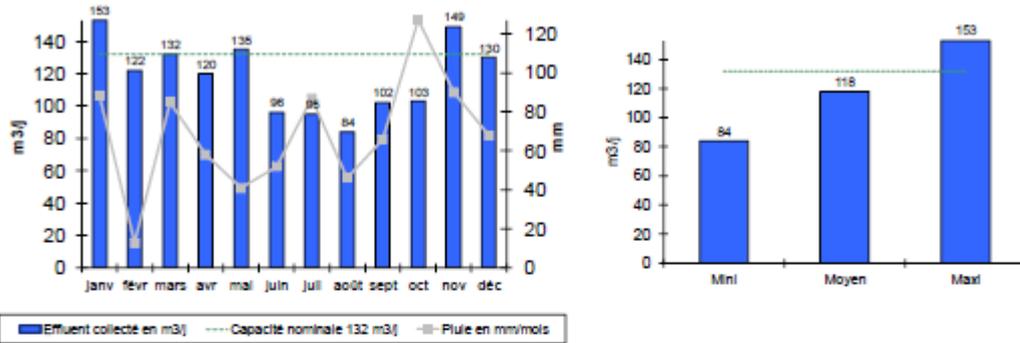
? Pas de test effectué (test demandé)
 x Qualité moyenne

x Nombre de tests réalisés
 x Mauvaise qualité

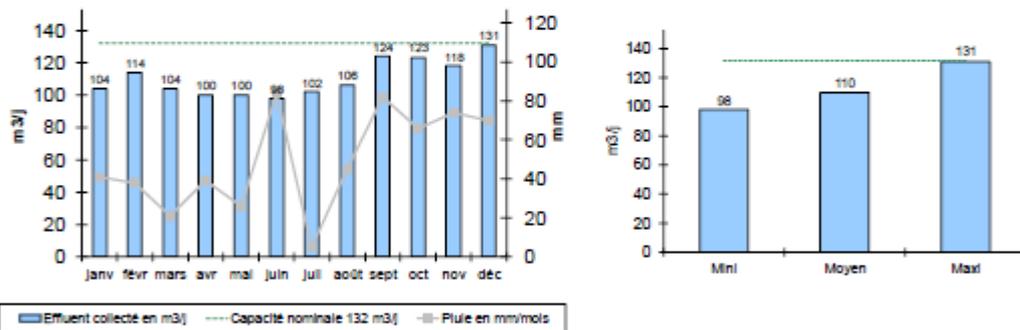
DETAILS DES DONNEES TECHNIQUES

Volumes collectés

2023 : Pluviométrie totale : 821 mm



2022 : Pluviométrie totale : 590 mm



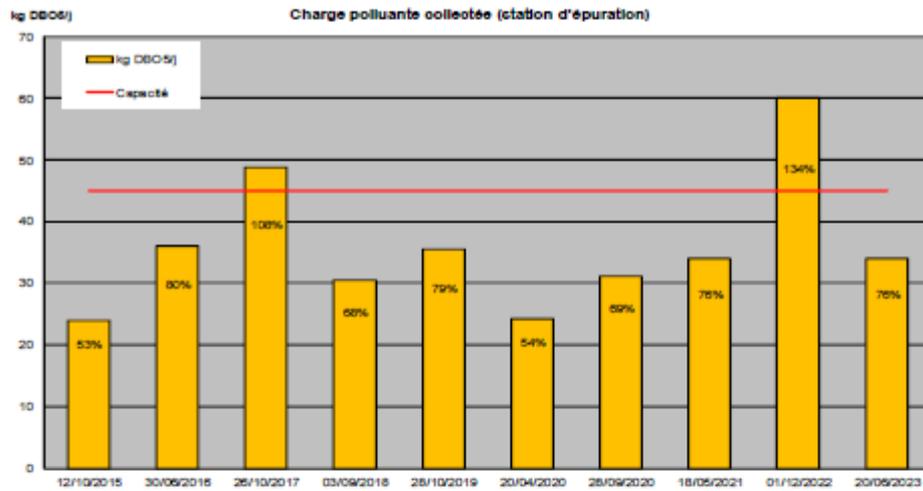
Synthèse des bilans

	Type	Charges (%)		Rendement (%)					Kwh/Kg DBO ₅ elim	DBO5/N/P	Entrée DCO/DBO ₅	
		Hydr.	Orga.	DBO5	DCO	MES	NK	NGL				Pt
12/10/2015	AS	62	53	99	95	98	93	90	97			
30/06/2016	AS	130	80	70	61	61	62	60	13	4,7	100/30/3	2,8
26/10/2017	AS	61	108	99	97	98	95		83		100/2	1,9
03/09/2018	AS	66	68	99	96	98	85	84	90		100/29/3	2,7
28/10/2019	AS	51	79	99	98	99	86	84	76	3,4	100/21/3	2,4
20/04/2020	AS	83	54	98	95	89	80	80	92	4,6	100/45/4	2,6
28/09/2020	AT	60	69	97	88	80	86	75	65	4,7	100/23/3	2,4
18/05/2021	AS	76	76	98	96	97	81	75	95	4,9	100/30/3	2,6
01/12/2022	AS	88	134	98	94		81	70	90		100/16/2	1,9
20/06/2023	AS	63	76	98	92	93	30	30	88		100/24/2	2,1
		Normes :		90	85	90	75	90				

Vert : respect des normes ; orange : dépassement des normes.



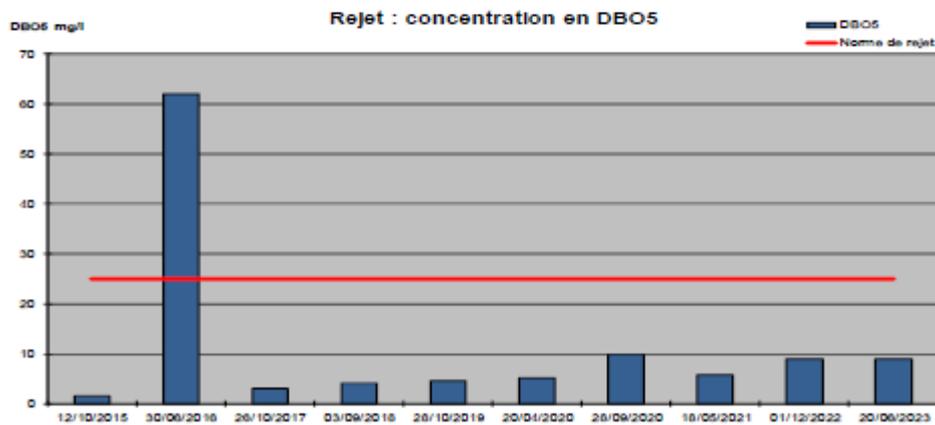
Charge polluante entrante : A3



Effluent rejeté : A4

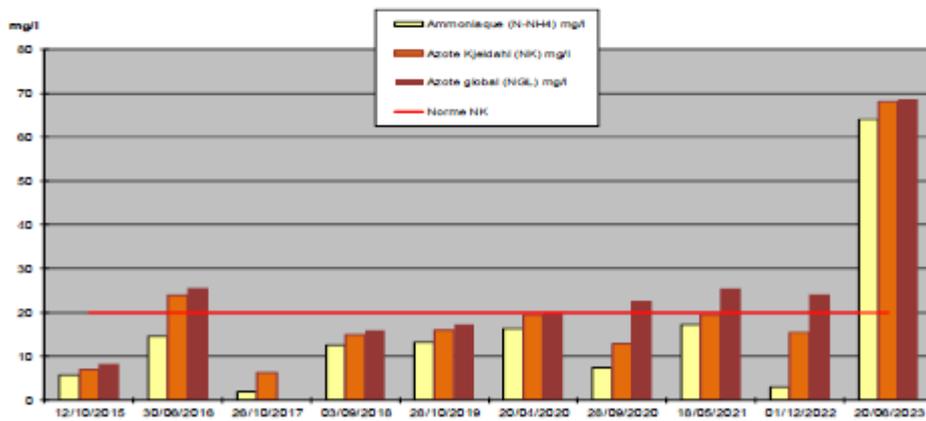
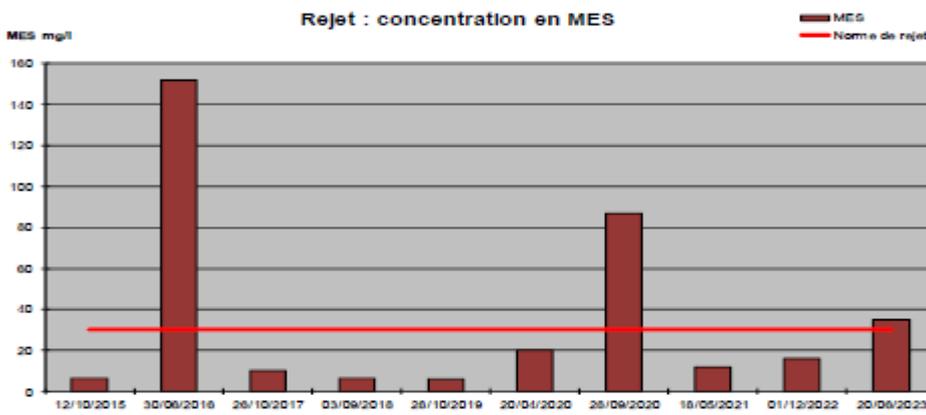
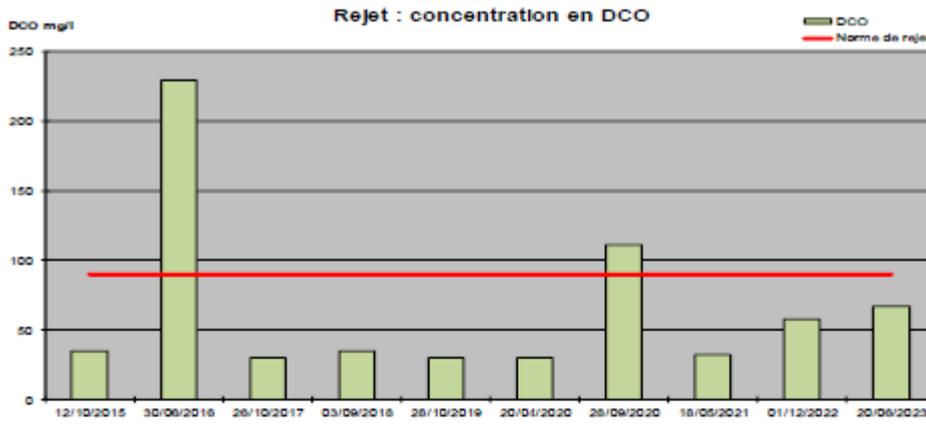
	pH	Cond. µS/cm	DBO5 eb mg/l D'O2	DCO eb mg/l D'O2	MES eb mg/l	Ammoniaque N(NH3) mg/l	Azote Kjeldahl (NK) mg/l	Nitrite N(NO2) mg/l	Nitrate N(NO3) mg/l	Azote global (NGL) mg/l	Phosphate P(PO4) mg/l	Phosphore total (Pt) Mg/l
Jun 12/10/15	7,5		1,6	35	6,4	5,7	6,9	0,16	1,1	8,16	0,195	0,35
jeu 30/06/16	7,5		62	229	152	14,5	23,9	0,02	0,6	25,5	4,22	6,27
jeu 26/10/17	7,3	1074	3,1	30	10	1,9	6,2	0,07	0,6			2,29
Jun 03/09/18	7,6		4,2	35	6,4	12,5	14,9	0,28	0,7	15,9	0,678	0,98
Jun 28/10/19	7,6		4,6	30	6	13,1	16	0,12	1,2	17,3	3,1	3,28
Jun 20/04/20	7,4		5,2	30	20	16,3	19,4	0,62	0,023	20	0,15	0,75
Jun 28/09/20	7,3		10	111	87	7,4	12,9	0,16	9,6	22,7	0,47	3,91
mar 18/05/21	7,7	1113	5,8	32	12	17,1	19,5	5,1	0,82	25,4	0,062	0,52
jeu 01/12/22	7,2		9,1	58	16	2,98	15,4	0,4769	8,09	24		1
mar 20/06/23	7,8		9	67	35	64,1	68	0,4609	0,1899	68,7		0,96
Normes			25	80	30		20					2
Valeurs réductrices			50	180	75							

Vert : respect des normes ; orange : dépassement des normes ; rouge : dépassement des valeurs réductrices.



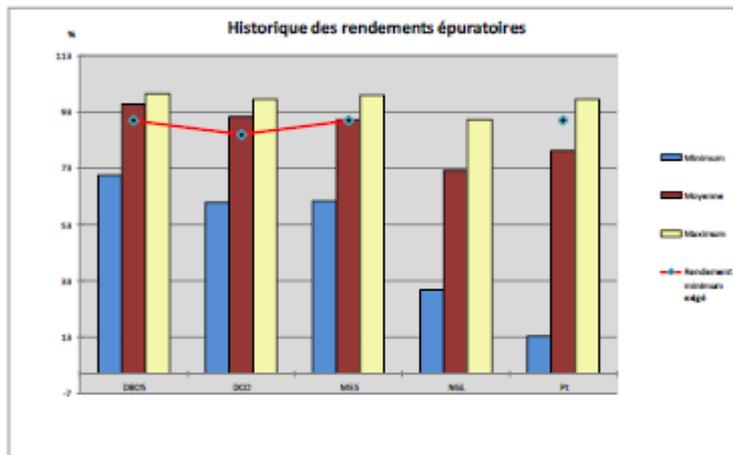
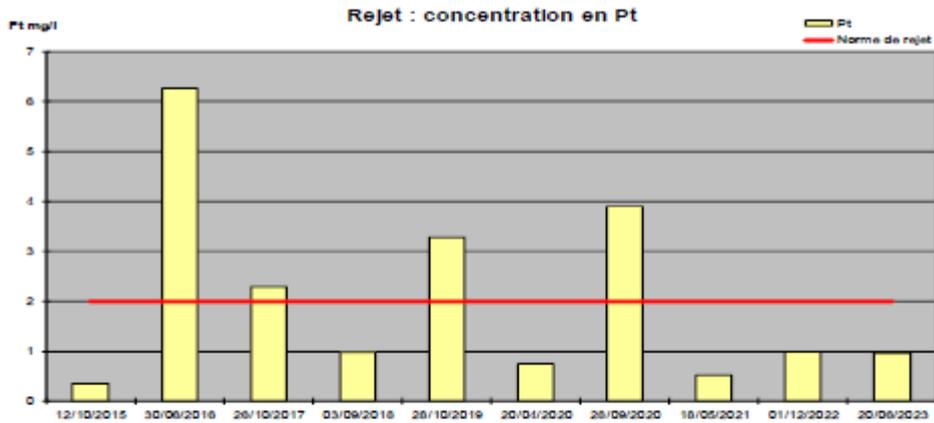
MAZIERES-DE-TOURAIN/Route de Vélanton



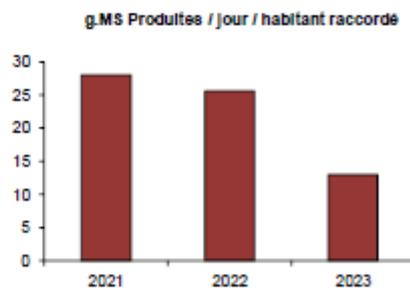
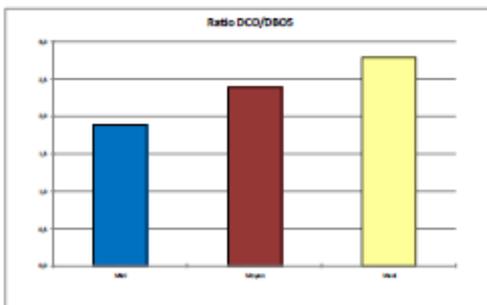


MAZIERES-DE-TOURAIN/Route de Vélantou



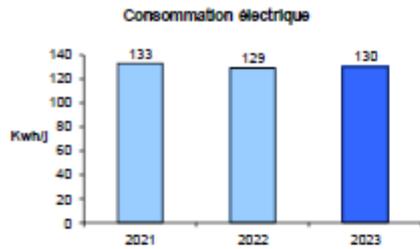


Ratios de fonctionnement



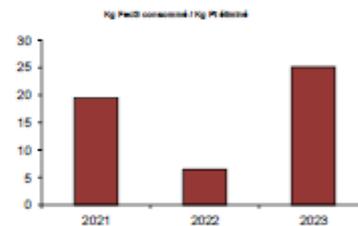
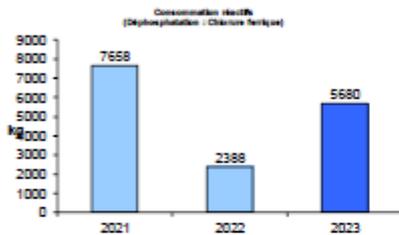
Consommation électrique

	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	mo.
Consommation électrique (Kwh/j)	139	144	114	118	125	118	138	121	134	144	136	135	131



Consommation de réactifs – file eau (S14)

	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	mo.
Consommation réactif (Kg/mois)	375	336	303	277	300	572	657	416	1311	190	397	546	473

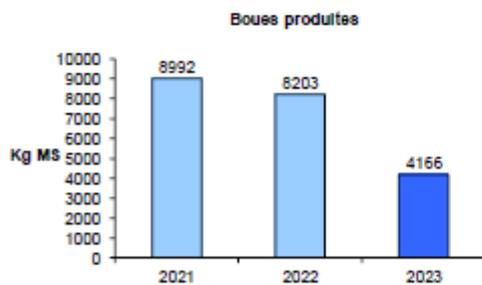


Traitement des boues

N° 3 : A6-Pt réglementaire : Boue produite

	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total	Moy/j
Volume(m3)	0	25	102	111	208	30	99	102	96	155	159	149	1236	3,4
Siccité(%)		0,40	0,33	0,28	0,29	0,30	0,33	0,33	0,33	0,38	0,38	0,37		0,34
Quantité(kg MS)	0	100	337	311	603	90	327	337	317	589	604	551	4166	11

Siccité en gras = siccité mesurée



	M.S théo/j (kg)	M.S produites/j (moy) (kg)	M.S produites/an (kg)
2021	29	25	8992
2022	29	22	8203
2023	30	11	4166

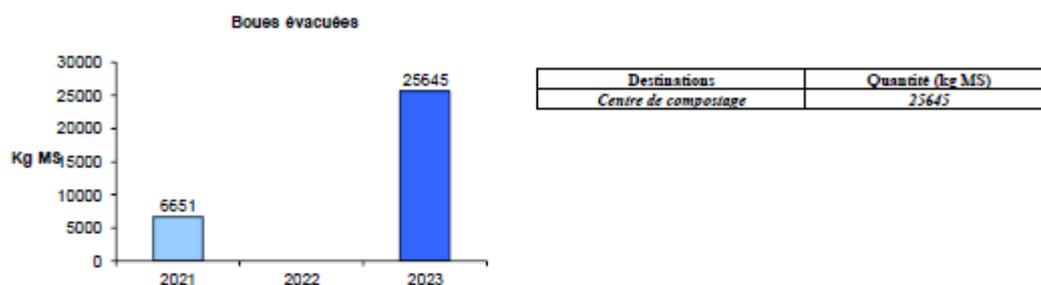
MAZIERES-DE-TOURAINNE/Route de Vélantane



N° S6 : S6-Pt logique : Boue évacuée après traitement

	janv	fevr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total	Moy/j
Volume(m ³)										223			223	0,6
Siccité(%)										11,50			25645	11,5
Quantité(kg MS)										25645			25645	70

Siccité en gras = siccité mesurée

**COMMENTAIRES OU INTERVENTIONS NECESSAIRES**▪ **SUR RESEAU**

Il est conseillé de réaliser un curage du réseau de manière préventive là où l'historique indique des bouchages fréquents.

Par ailleurs, il est conseillé de surveiller régulièrement le regard en tête de station. En effet, des bouchages de réseau par des graisses ont été constatés au cours du mois de mai avec déversements d'effluents aux abords et mise en charge dans le réseau.

En se basant sur les conclusions du diagnostic du réseau d'assainissement réalisé en 2018-2019, il est vivement recommandé de travailler sur la réduction des apports d'eaux parasites qui peuvent être nuisibles au fonctionnement de la station et au milieu récepteur.

▪ **SUR STATION**

Une réflexion sur la place des aménagements suivants a été entreprise :

- travailler sur le réseau d'assainissement en se basant sur les conclusions du diagnostic du réseau,
- aménager l'entrée de la station: création d'un poste de relevage avec mise en place d'un débitmètre électromagnétique afin de disposer d'une mesure fiable du volume d'entrée,
- installer des prétraitements adaptés,
- intervenir au niveau du bassin tampon (*suppression du trop-plein, modification de la hauteur de marnage*).

Ces aménagements sont pour l'instant à mettre en attente et dépendront des décisions prises par la collectivité en matière d'assainissement. Une étude d'aide à la décision avec définition des charges à traiter ainsi qu'une comparaison entre différents scénarii envisageables est en cours de réflexion.

Le lavage des prétraitements, en défaut depuis la panne de la pompe industrielle, doit être remis en service dès que possible.

ENTRETIEN - EXPLOITATION

L'entretien et l'exploitation sont corrects.

ASPECTS ADMINISTRATIFS ET REGLEMENTATION

Les effluents graisseux issus des restaurants notamment peuvent dégrader les ouvrages d'assainissement et gêner le traitement des eaux s'ils sont rejetés directement dans le réseau d'assainissement collectif. Afin d'éviter ces nuisances, la mise en place d'un bac à graisses et le suivi de son bon fonctionnement sont vivement recommandés.

En cas d'incident sur le réseau ou sur la station (*panne d'un équipement, panne électrique, arrêt de la station*), il est nécessaire d'en informer le maître d'ouvrage mais également les services de la DDT et du SATESE, le plus rapidement possible.

Les équipements de levage et les installations électriques sont des équipements à vérifier/entretenir selon des fréquences semestrielles à annuelles.

Diagnostic périodique du système d'assainissement : Un diagnostic du réseau d'assainissement est à établir suivant une fréquence n'excédant pas 10 ans avec un programme d'actions à mettre en place pour corriger les éventuels dysfonctionnements. Le dernier diagnostic du réseau date de 2018 - 2019.

Cahier de vie : Un cahier de vie doit être rédigé et transmis à l'Agence de l'Eau Loire Bretagne et au service en charge du contrôle (*Police de l'Eau - DDT*).

Bilan de fonctionnement : Le présent rapport annuel constitue " le bilan de fonctionnement " tel que demandé à l'article 20 de l'arrêté du 21 juillet 2015.

AUTOSURVEILLANCE

Qualité des données : correcte dans l'ensemble.

Fréquences recommandées : pas respectées tout au long de l'année.

Pour rappel, compte-tenu du type de dispositif, des normes de rejet, du retour d'expérience du SATESE ainsi que des préconisations de l'Agence de l'Eau, il est vivement recommandé de réaliser au minimum deux séries de tests par semaine.

Par ailleurs, pour suivre au mieux la consommation de chlorure ferrique, il est demandé de réaliser une mesure du débit de la pompe doseuse tous les 2 mois environ.

Bilans d'autosurveillance : un bilan par an (*octobre*) - validé par le SATESE.

Matériel : inadapté.

Le débitmètre ultrasons installé en entrée de station surestime le volume mesuré en entrée de station de l'ordre de 25 %. Cet équipement n'est donc pas pris en compte pour comptabiliser les volumes entrant. Son remplacement par un débitmètre électromagnétique est vivement recommandé.

CONCLUSION

Le fonctionnement de la station a rencontré au cours du premier semestre de l'année des difficultés en raison d'un dysfonctionnement au niveau du flotteur avec des départs de flottants et de boues vers le milieu récepteur. Pour pallier le problème, une pompe flottante a été mise en place pour assurer le transfert des effluents et simuler le fonctionnement du SBR.

La qualité du rejet a connu des dégradations en cours d'année variant de correcte à mauvaise. Ceci a d'ailleurs été constaté lors du bilan d'autosurveillance réalisé par l'exploitant au cours du mois de juin. L'ensemble des niveaux de rejet imposés par la réglementation n'est pas respecté. Des dépassements sont constatés sur les paramètres NK et MES en concentration et sur les paramètres NK et Pt pour les rendements épuratoires.

Par ailleurs, cette mesure montre que la station se situe à environ 70 % de ses capacités organique et hydraulique nominales.

Pour l'année 2023, la station a reçu un volume moyen journalier de 117 m³/j soit près de 90 % de la capacité hydraulique de la station (132,5 m³/j).

A noter que :

- le volume d'entrée est calculé à partir du temps de marche des pompes de reprise du bassin tampon (la valeur est légèrement surestimée en raison de la prise en compte des retours de drainage),
- les volumes fluctuent durant l'année en fonction du niveau de la nappe et lors de périodes pluvieuses significatives, signe d'intrusions d'eaux parasites.

Les données recueillies ainsi que l'historique montrent que la station se situe aux trois quarts de ses capacités hydraulique et organique nominales. Cela laisse en théorie la possibilité de raccorder environ 100 branchements supplémentaires (valeur à affiner à la suite de nouveaux raccordements). Néanmoins, compte tenu des soucis évoqués dans ce rapport et déjà rencontrés par le passé (intrusions d'eaux parasites, passages au trop-plein, départs de boues, ...), il est recommandé d'intervenir sur le réseau ainsi que sur la station d'épuration avant de raccorder de nouveaux branchements.

L'arrêté du 30 avril 2020 qui imposait l'hygiénisation des boues avant épandage a été abrogé. Les évacuations sont de nouveau possibles. A ce titre, les boues présentes sur deux des quatre casiers ont été envoyées en centre de compostage au cours du mois d'octobre.

Annexe 6

Dépollution ancien site industriel « Pal Pack »



GÉORISQUES
 Réseau national des Risques sur le territoire

Secteur d'information sur les Sols (SIS)

Identification

Identifiant	37SIS07184
Nom usuel	PAL PACK
Adresse	Le Vivier des Landes
Lieu-dit	
Département	INDRE-ET-LOIRE - 37
Commune principale	MAZIERES DE TOURAINE - 37150

Caractéristiques du SIS Depuis 2007, le site a été utilisé par la société Pal Pack pour son activité de négoce, tri, transit et regroupement des déchets. Précédemment le site était occupé par une exploitation de volailles. Le propriétaire du terrain est la SCEA domaine de Coralie, appartenant à l'ancien gérant de la société Pal Pack.

Le site est situé à environ 50 mètres d'un ruisseau alimentant le grand étang de Crémille. Les limites au nord du site sont voisines d'une habitation à 100 mètres et au sud de l'élevage du Vivier des Landes. Cette zone comprend une maison d'habitation, un puits et un étang de collecte des eaux pluviales.

L'étude hydrographique évalue la profondeur de la nappe à 10 mètres. Cependant, selon le plan d'occupation des sols (POS), le site se situe en zone naturelle protégée et en zone de richesse naturelle à protéger. Ainsi le site n'est pas compatible avec le POS.

En 2011, l'inspection des installations classées a effectué un contrôle et a observé :

- La présence de déchets non dangereux et susceptibles d'être dangereux qui sont éparpillés sur une superficie d'environ 3,5 hectares
 - Un risque de pollution des sols et des eaux dû aux conditions de stockage et à l'absence totale de rétention
 - La végétation recouvre une partie des déchets
 - Les déchets recensés sont des contenants : fûts métalliques et plastiques, cuves, big-bags, ou des palettes de bois. De nombreuses cuves ou fûts sont remplis de liquide dont la nature est inconnue
- Au vu des conditions observées sur le site, des sanctions administratives ont été proposées par l'inspecteur des installations classées.

En 2012, dans le cadre de la liquidation judiciaire, la société BUREAU VERITAS a réalisé un diagnostic de l'état des milieux mettant en évidence :

- la présence d'hydrocarbures et en mercure dans le sol
- la présence de cadmium dans les eaux souterraines
- la présence de déchets sur le site

En 2012, l'exploitant ne pouvant réaliser les travaux de dépollution, l'ADEME est missionnée pour le faire.

En 2015, l'ADEME commence les travaux qui consistent en :

- Regroupement des conteneurs plastiques vides dispersés à l'extérieur des bâtiments (poubelles conteneurs) à l'abri d'un hangar sur le site.
- Evacuation et élimination des déchets dangereux et des déchets non dangereux conditionnés.



GÉORISQUES
Service Centralisé des Risques des Sites et des Installations

Secteur d'information sur les Sols (SIS)

Identification

Identifiant	37SIS07184
Nom usuel	PAL PACK
Adresse	Le Vivier des Landes
Lieu-dit	
Département	INDRE-ET-LOIRE - 37
Commune principale	MAZIERES DE TOURAINE - 37150

Caractéristiques du SIS Depuis 2007, le site a été utilisé par la société Pal Pack pour son activité de négoce, tri, transit et regroupement des déchets. Précédemment le site était occupé par une exploitation de volailles. Le propriétaire du terrain est la SCEA domaine de Coralie, appartenant à l'ancien gérant de la société Pal Pack.

Le site est situé à environ 50 mètres d'un ruisseau alimentant le grand étang de Crémille. Les limites au nord du site sont voisines d'une habitation à 100 mètres et au sud de l'élevage du Vivier des Landes. Cette zone comprend une maison d'habitation, un puits et un étang de collecte des eaux pluviales.

L'étude hydrographique évalue la profondeur de la nappe à 10 mètres. Cependant, selon le plan d'occupation des sols (POS), le site se situe en zone naturelle protégée et en zone de richesse naturelle à protéger. Ainsi le site n'est pas compatible avec le POS.

En 2011, l'inspection des installations classées a effectué un contrôle et a observé :

- La présence de déchets non dangereux et susceptibles d'être dangereux qui sont éparpillés sur une superficie d'environ 3,5 hectares
 - Un risque de pollution des sols et des eaux dû aux conditions de stockage et à l'absence totale de rétention
 - La végétation recouvre une partie des déchets
 - Les déchets recensés sont des contenants : fûts métalliques et plastiques, cuves, big-bags, ou des palettes de bois. De nombreuses cuves ou fûts sont remplis de liquide dont la nature est inconnue
- Au vu des conditions observées sur le site, des sanctions administratives ont été proposées par l'inspecteur des installations classées.

En 2012, dans le cadre de la liquidation judiciaire, la société BUREAU VERITAS a réalisé un diagnostic de l'état des milieux mettant en évidence :

- la présence d'hydrocarbures et en mercure dans le sol
- la présence de cadmium dans les eaux souterraines
- la présence de déchets sur le site

En 2012, l'exploitant ne pouvant réaliser les travaux de dépollution, l'ADEME est missionnée pour le faire.

En 2015, l'ADEME commence les travaux qui consistent en :

- Regroupement des conteneurs plastiques vides dispersés à l'extérieur des bâtiments (poubelles conteneurs) à l'abri d'un hangar sur le site.
- Evacuation et élimination des déchets dangereux et des déchets non dangereux conditionnés.

- Réalisation d'une étude géophysique.
- Réalisation d'une interprétation de l'état des milieux, afin de déterminer si le site présente un risque pour la santé et l'environnement pour leurs usages actuels sur site et hors site

Une visite d'inspection de la totalité du site a été effectuée le 20 novembre 2017 en présence de l'ADEME et de la société ORTEC, société en charge des travaux d'excavation et de caractérisation des déchets. Selon les interlocuteurs rencontrés, les travaux réalisés ont permis de mettre en évidence les déchets suivants (principalement à proximité de la surface entre 0 et 1,5 m) :

- des fûts métalliques ; l'équivalent d'une vingtaine de big-bags de déchets non dangereux (métaux et DIB) ; des cadavres de volailles ensachés (environ 2 m³) ; des déchets d'amiante (3 zones situées au nord d'une dizaine de m² chacune comportant des gravats de déconstruction avec des morceaux de plaques de fibrociment) ; quelques déchets électroniques; des filtres à huile.
- En 2018, l'ADEME doit mener des travaux de caractérisation des déchets d'amiante et évaluer les mesures de gestion possible.

Etat technique Site nécessitant des investigations supplémentaires

Observations Pas de réhabilitation totale effectuée.

Références aux inventaires

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Administration - DREAL - DRIEE - DEAL	Base BASOL	37.0030	http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=37.0030

Sélection du SIS

Statut Consultable

Critère de sélection Terrains concernés à risques avérés

Commentaires sur la sélection Site référencé dans BASOL.

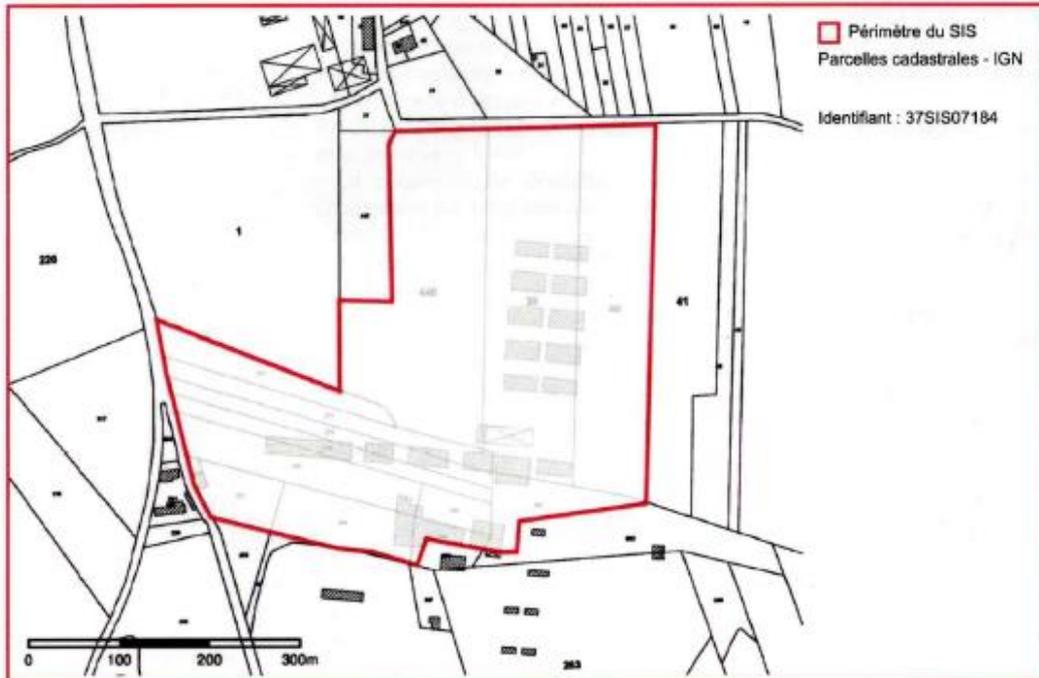
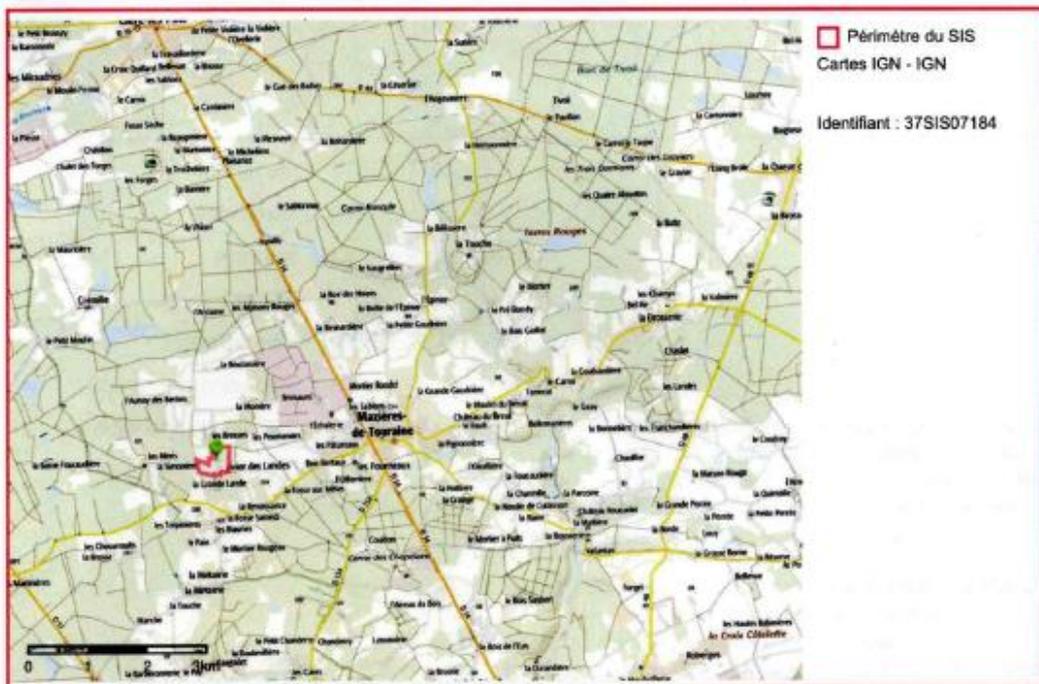
Caractéristiques géométriques générales

Coordonnées du centroïde 503828.0 , 6701093.0 (Lambert 93)

Superficie totale 80942 m²

Perimètre total 1716 m

Cartographie



Liste parcellaire cadastraleDate de vérification du
parcellaire 23/04/2018

Commune	Section	Parcelle	Date génération
MAZIERES DE TOURAINES	0K	39	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	40	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	41	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	271	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	272	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	274	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	275	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	276	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	277	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	392	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	393	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	448	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	558	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	560	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	562	23/04/2018
MAZIERES DE TOURAINES	0K	563	23/04/2018

Documents

Titre	Commentaire	Diffusé
Rapport sur l'évacuation des déchets du site par l'ADEME en 2015		Oui

Annexe 7

*Arrêté du maire du 07 août 2024**N° de feuillet*

Mairie – 1 rue du Général Chanzy - 37130

ARRETE DU MAIRE
N° : 037150240034
Arrêté portant sur l'enquête publique relative
au projet de plan local d'urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de Mazières de Touraine,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-10, R123-19,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,

Vu la délibération n° 03715021022, en date du 26 mars 2021, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n ° 03715024004, en date du 16 février 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique,

Vu les avis des différentes personnes publiques associées et consultées,

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier du 07 juin 2024,

Vu l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant :

M. Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

ARRETE :**Article 1er :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Mazières de Touraine à compter **du mardi 01 octobre 2024 jusqu'au mardi 05 novembre 2024** inclus soit une durée de 36 jours.

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont d'organiser le développement et la protection du territoire communal en fixant les règles d'urbanisme, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine et avec les lois et réglementations en vigueur.

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

L'absence d'avis de la mission régionale d'évaluation environnementale est par ailleurs consultable sur le site Internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1319.html>

Article 2 :

L'autorité responsable de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête publique est la commune de Mazières de Touraine représentée par son maire et le siège de l'enquête publique est fixé à :

Mairie de Mazières de Touraine
1 rue du Général Chanzy
37130 Mazières de Touraine
02 47 96 41 54

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de la commune par mail à l'adresse mazieresdetouraine@orange.fr ou à l'adresse postale ci-dessus. Elles peuvent aussi être consultées sur le site internet de la commune : www.mazieresdetouraine.com/ ou www.mazieresdetouraine.fr/

Article 3 :

A été désigné par Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans

M. Claude ALLIOT, inspecteur des installations classées en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

Article 4 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Mazières de Touraine pendant 36 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (Mardi et Jeudi de 09h00 à 12h00 – Mercredi et Vendredi de 09h00 à 12h00 et 13h30 à 17h30), **du mardi 01 octobre 2024 jusqu'au mardi 05 novembre 2024 inclus**.

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site de la commune (www.mazieresdetouraine.com/ ou www.mazieresdetouraine.fr/) durant toute la durée de l'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLU et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante mazieresdetouraine@wanadoo.fr (dans ce cas, noter en objet du courriel « Observations PLU pour commissaire enquêteur »).

Article 5 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie de Mazières de Touraine :

1ère permanence : mardi 01 octobre 2024 de 9h à 12h

2ème permanence : mercredi 16 octobre 2024 de 13h30 à 17h 30

3ème permanence : samedi 26 octobre 2024 de 9h à 12h

4ème et dernière permanence : mardi 05 novembre 2024 de 13h30 à 17h 30.

Article 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet d'Indre et Loire sous couvert du sous-préfet de Chinon et au président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 7 :

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune (www.mazieresdetouraine.com/ ou www.mazieresdetouraine.fr/)

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi N° 78-753 du 17/07/78 modifiée.

Article 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après :

- La Nouvelle République Indre et Loire
- Action agricole de Touraine

Cet avis sera publié sur le site de la commune de Mazières de Touraine, et notamment à la mairie. Une copie des avis publiés ou affichés sera annexée au dossier soumis à l'enquête.

Article 9 :

Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 10 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet d'Indre et Loire
- à Monsieur le Commissaire Enquêteur
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
- à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans

Fait à Mazières de Touraine, le 07 août 2024

Le Maire,
Thierry ELOY



Annexe 8

Proposition rachat par la commune ancien site PALPACK



Mairie – 1 rue du Général Chanzy - 37130
A Mazières de Touraine, le 01 juillet 2021

Le maire de Mazières de Touraine

à

Madame la Préfète d'Indre et Loire
Sous couvert de Monsieur le Sous-Préfet
1, rue Philippe de Commines
BP156
37500 Chinon

Madame la Préfète,

Depuis 2008, notre collectivité a dénoncé, par procès-verbal, l'installation illégale d'une entreprise Pall Pack sur le site du Vivier des Landes à Mazières de Touraine. Ensuite l'Etat s'est substitué à la commune pour réaliser des travaux de dépollution après liquidation de cette entreprise.

Relayée par les médias au niveau national, l'image de notre collectivité a souffert de l'information d'une commune polluée.

Vos services par l'intermédiaire de l'ADEME ont dépollué les sols et terminé leur intervention après avoir consommé 517 820 ,02 Euros TTC d'argent public.

Malgré cela nous avons pu constater un état de friche de ce site et la présence importante d'amiante sur des bâtiments délabrés. Le devis demandé par nos services pour l'évacuation des déchets amiantés s'élève à 295 578,00 Euros TTC.

Afin de rendre ces terres agricoles propres à leur destination, le conseil municipal souhaite terminer la dépollution et éviter de nouvelles dérives quant à l'image de notre commune. Un projet de production d'énergie verte, pour équilibrer notre budget et financer la remise en état des lieux est proposé en accord avec la Communauté de Communes Touraine Ouest Val De Loire. Un bail de 25 ans serait proposé pour la production de la centrale photovoltaïque avec possibilité à l'issue d'un retour en terre agricole exploitable.

Le liquidateur judiciaire chargé de solder cette opération a demandé une évaluation du prix de vente de l'ensemble estimé à 20 000 €. Ce montant a été proposé par notre collectivité le 30 juillet 2020.

Après plusieurs relances de notre part, nous apprenons que ce bien sera vendu à l'ancien propriétaire, Monsieur COUSSEAU Yves (administré objet de plusieurs procédures contentieuses en urbanisme) ayant fait une surenchère de 5 000 Euros (sans que la collectivité en soit informée).

Aussi devant cette impasse, le conseil municipal, réuni en session ordinaire le vendredi 28 mai 2021, par délibération, a décidé l'acquisition des terrains cadastrés section K n°274, 275,276 277, 392, 393,557, 558,560 et 562 lieu-dit le Vivier des Landes et section K n°39, 40 et 448 lieu-dit les Brosses par voie d'expropriation .

Dans l'attente de votre décision, je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Thierry ELOY

Mairie – Tel : 02.47.96.41.54 - Fax : 02.47.96.59.12
e-mail : mazièresdetouraine@wanadoo.fr

AP-SIS « Viviers des Landes »



**DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL**

Bureau de l'environnement

**Arrêté portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS)
sur le territoire de la commune de Mazières-de-Touraine**

La Préfète d'Indre et Loire, chevalier de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-6, 125-7, L.556-2, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1 R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 15 juin 2018 proposant la création d'un SIS sur la commune de Mazières-de-Touraine ;

Vu la note de présentation du projet de SIS annexée au rapport précité ;

Vu l'absence d'avis du maire de la commune de Mazières-de-Touraine et du président de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire ;

Vu l'information des propriétaires concernés par le projet de création de secteurs d'information sur les sols par courriers des 29 novembre 2019 ;

Vu les observations et propositions émises dans le cadre de la mise à disposition du public du projet de décision de création de secteur d'information sur les sols, accompagné de la note de présentation susvisée, organisée du 10 décembre 2019 au 14 février 2020 suivant les formes prévues à l'article L.120-1 du code de l'environnement ;

Vu le rapport et les propositions en date du 15 juillet 2020 de l'inspection des installations classées ;

Considérant que les activités exercées par la société PAL PACK sont à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;

Considérant qu'il convient de formaliser et d'attacher les limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement de l'usage des sols ;

Considérant qu'il y a lieu à cet effet de créer un secteur d'information sur les sols sur le site précité ;

ARRETE

ARTICLE 1

Sur la commune de Mazières-de-Touraine, il est créé un secteur d'information sur les sols dont la liste et les caractéristiques figurent ci-dessous.

n°SIS	Nom du site	Commune	Adresse
37SIS07184	PAL PACK	Mazières-de-Touraine	Le Vivier des Landes

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS RELATIVES À L'USAGE DES TERRAINS*Demande d'autorisation à construire*

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans des secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

A compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

ARTICLE 3 : SORTIE DES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Des parcelles ne pourront être sorties des secteurs d'information sur les sols que par la suite de la suppression des causes les ayant rendus nécessaires.

ARTICLE 4 : OBLIGATION D'INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS ET AUX OCCUPANTS

Sans préjudice des dispositions des articles L.125-5 et L.514-20 du code de l'environnement, si les terrains concernés par le secteur d'information sur les sols font l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6 du code précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

ARTICLE 5 : ANNEXION DES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

En application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement, les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexés au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur de la commune de Mazières-de-Touraine.

ARTICLE 6 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de la présente décision, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- recours gracieux, adressé à la préfète d'Indre-et-Loire (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial) ;
- recours hiérarchique, adressé à la ministre de la transition écologique et solidaire - Direction Générale de la Prévention des Risques - Arche de La Défense - Paroi Nord - 92055 LA.DEFENSE CEDEX.

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours ;

- recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans cédex 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télécours accessible par le site internet www.telercours.fr

ARTICLE 7 : NOTIFICATION ET PUBLICITE

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Mazières-de-Touraine et au président de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Il est affiché pendant un mois en mairie de Mazières-de-Touraine et au siège de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

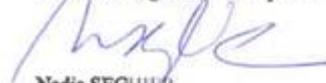
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE 8 : APPLICATION

La secrétaire générale de la préfecture d'Indre-et-loire, le maire de Mazières-de-Touraine, le président de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Tours, le 23 JUL. 2020

Pour la Préfète et par délégation,
La Secrétaire générale de la préfecture



Nadia SEGHIER

