

# **BEAULIEU-LÈS-LOCHES – PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU P.O.S.**

## **PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 27/08/2013**

---

**OBJET : REUNION D'EXAMEN CONJOINT – PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU P.O.S.**

---

### **PRESENTS :**

- **Commune :** Mme METADIER Sophie, Maire
- **DDT 37 :** Mme SAMUEL Véronique, DDT/SUH/UPE  
M. MALJEAN Roland, DDT, UT Loches
- **CCLD :** M. LE CUNFF Gilles
- **Bureau d'études PLU :** Mme DRUET Manon, Urbaniste

### **EXCUSES :**

- **CCLD :** M. LOUAULT Pierre
  - **Commune de Perrusson :** M. GAULTIER Bernard
  - **Commune de Loches :** M. DESCAMPS Jean-Jacques
  - **Chambre des Métiers :** Mme QUEROY Bérénice
  - **Conseil Général :** M. le Président
  - **Conseil Général, STA** M. le Président
  - **Conseil Régional :** M. le Président
- 

### **OBJET DE LA REUNION :**

Le projet de développement touristique des Troglos de Beaulieu est essentiel pour maintenir et développer l'activité touristique sur la commune. Les dispositions de la zone naturelle du POS de Beaulieu-Lès-Loches ne permettent pas la réalisation de ce projet à ce jour ; il est donc nécessaire de procéder à une déclaration de projet.

La réunion a pour objet la présentation du projet aux Personnes Publiques Associées et le recueil de leur avis.

La présentation porte sur l'utilité publique du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du POS de Beaulieu-Lès-Loches avec le projet. Le projet est exposé par Mme DRUET, bureau d'études en urbanisme.

### **ECHANGES :**

- Déclaration de projet

Mme SAMUEL interroge la commune concernant l'implantation du bloc sanitaire. Mme METADIER précise sur le plan l'endroit prévu de sa localisation, à l'abri des co-visibilités dans une partie basse du site.

Mme SAMUEL fait part au bureau d'études de quelques remarques qualitatives sur le dossier : la présence de sites Natura 2000 dans la commune et des risques, détaillés dans la partie impact, aurait pu figurer dès le paragraphe état initial du site.

Mme SAMUEL relaye une remarque émise par la chambre d'agriculture, qui s'interroge sur l'organisation du stationnement dans l'aire naturelle de camping. Mme METADIER précise que l'espace de stationnement sera situé au niveau de l'entrée du camping ; les véhicules pourront toutefois accéder aux emplacements tentes.

M. MALJEAN aborde le fait que le camping sera ouvert la moitié de l'année. Mme METADIER précise que le règlement du POS n'est pas fondé à opérer de différenciation plus précise quand au type de camping (aire naturelle de camping). C'est donc par le biais du Permis d'Aménager que se fera l'autorisation des seules toiles de tentes. L'accès n'est de toute façon ni prévu ni adapté pour les véhicules de type camping car ; en

cas de problématique, la mairie pourra prendre les mesures qui s'imposent par arrêté pour règlementer la circulation sur les voies communales d'accès au site.

M. LE CUNFF n'a pas de remarques particulières à émettre sur le contenu du projet. Il souligne que l'opportunité du projet apparaît positive dans la mesure où il participe au développement touristique du territoire.

- Mise en compatibilité du P.O.S.

L'emprise au sol maximale dans le secteur NDc est fixée à 60 m<sup>2</sup>. Mme METADIER s'interroge concernant cette limite, qui risquerait de poser problème lors de l'aménagement des caves en restaurant troglodytique. La DDT confirme que bien que l'emprise au sol soit la projection verticale de la construction, il y a lieu de s'interroger.

M. MALJEAN souligne que le Code de l'Urbanisme gère ce qui est sur le sol. Si en terme de construction l'emprise au sol pourrait ne pas être un obstacle, il faut avoir à l'esprit les autres autorisations nécessaires à la création d'un tel établissement (aménagement du foncier) ainsi que les autres législations (liées aux ERP par exemple).

Afin d'éviter que l'article 9 ne pose problème concernant l'aménagement des caves, il est proposé d'inscrire que « Dans le secteur NDc, l'emprise au sol maximale créée sera de 60m<sup>2</sup> pour la totalité du secteur ».

- Avis de l'autorité environnementale

Mme SAMUEL interroge la commune concernant l'avis de l'autorité environnementale sur la nécessité de mener une évaluation environnementale. La demande d'examen au cas par cas pour la déclaration de projet a été effectuée en date du 12 juin ; le contenu du dossier transmis était le même que celui envoyé pour la réunion d'examen conjoint. Le courrier de la préfecture transmis en retour le 8 août 2013 précise que l'examen au cas par cas fait état que le dossier n'est pas réglementairement soumis à évaluation environnementale.

- Avis des autres PPA

Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas formulé de remarques particulières à l'égard du projet et de la mise en compatibilité du P.O.S.

#### **Avis :**

Pour conclure, les Personnes Publiques Associées émettent un avis favorable sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.O.S.