

ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en compatibilité du POS

commune de
BEAULIEU LES LOCHES (37600)



Suite à déclarations préalables de projets:

1-DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES TROGLOS
2-LOGEMENTS EN ECOCONSTRUCTION

Dossier TA n° E13000263/45
Annick DUPUY :CE

3 octobre 2013-4 novembre 2013

ENQUÊTE PUBLIQUE
MISE EN COMPATIBILITE DU POS,
Suite à déclarations préalables de projets :
N°1-DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES TROGLOS
N°2- LOGEMENTS SOCIAUX EN ECOCONSTRUCTION
COMMUNE DE BEAULIEU LES LOCHES (37600)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Références,

- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E13000263/45 du 23/08/2013.
- Arrêté municipal en date du 10 septembre 2013 prescrivant l'enquête publique relative aux projets de développement touristique des TROGLOS de BEAULIEU et d'écoconstruction de logements emportant la mise en compatibilité du POS.

Cadre juridique :

- Code de l'environnement :
- *de l'information et participation des citoyens*: Art L123-1 à L 123-19 R 123-2 à R 123-27
- Code de l'urbanisme : Art L 123-14 et L 123-14-2 ; Art L.300-6 et Art. 300-1

Période de l'enquête publique : du 03 octobre au 04 novembre 2013 inclus.

Permanences assurées par le commissaire enquêteur :

- jeudi 03 octobre 2013 de 8 heures 30 à 12 heures.
- vendredi 18 octobre 2013 de 14 heures 30 à 18 heures.
- lundi 04 novembre 2013 de 14 heures 30 à 16 heures.

Destinataires du rapport:

- Madame la présidente du tribunal administratif d'ORLEANS.
- Madame le Maire de BEAULIEU LES LOCHES (37600).
- Monsieur le préfet d'Indre et Loire (Bureau de l'environnement et de l'urbanisme)

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE : 1ERE PARTIE

<u>PREAMBULE</u>	page 1
<i>Références ; Cadre juridique ; Période d'enquête ; Permanences ; Destinataires du rapport</i>	
<u>SOMMAIRE</u>	page 2
<u>I- GENERALITES</u>	pages 3-12
I-1- Présentation du projet-	page 3
I-2- Le dossier et son contenu-	page 5
I-3- L'information du public et la publicité-	page 10
I-4- Visites des lieux, de la commune rencontres, contacts-	page 11
<u>II- ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	page 12
2-1 –Préparation de l'enquête-	page 12
2-2 – Déroulement de l'enquête-	page 13
2-3- Observations du public analyses et avis	page 13-
<u>III- MON AVIS SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER</u>	page 24

RAPPORT D'ENQUÊTE 2^{ième} partie : AVIS et CONCLUSIONS

<u>PREAMBULE DE LA SECONDE PARTIE DU RAPPORT</u>	page 25
<u>A- SUR LA PROCEDURE</u>	page 26
<u>B- SUR LE FOND DE L'INTERÊT GENERAL</u>	page 27-33
-De l'intérêt général du projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU » par la création d'une aire naturelle de camping	page 27-30
-De l'intérêt général du projet n° 2 de réalisation de logements à vocation sociale en écoconstruction	page 31-33
<u>C - DE LA MISE EN CONFORMITE DU POS</u>	page 34
<u>D- MES AVIS</u>	page 35

RAPPORT D'ENQUÊTE : ANNEXE

Procès verbal de réunion-bilan de l'enquête

I - GENERALITES

I-1 Présentation des projets

a) *Contexte général*

La commune de BEAULIEU LES LOCHES compte 1745 habitants, et se situe proximité immédiate de LOCHES, qui, elle, compte 6500 habitants ; et dans une quasi-continuité du bâti qui s'est développé le long de la route qui relie les deux centres.

Avec les communes de LOCHES, FERRIERE sous BEALIEU, et PERRUSSON, c'est une agglomération de près de 10.000 habitants qui se développe très harmonieusement au sud du département de l'INDRE et LOIRE à 40 km de TOURS et dans le cadre de la communauté de communes de LOCHES DEVELOPPEMENT.

Cette commune d'une superficie de 388 ha, est constituée pour l'essentiel

- par son bourg fortement marqué par la présence d'un important patrimoine architectural et historique (12 monuments sont protégés au titre des monuments historiques), qui a récemment (juin 2013) justifié une enquête en vue de l'intégration au POS d'une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ;
- par un plateau dont les cônes de vues sur ce patrimoine exceptionnel, méritent de retenir l'attention et compte en outre, patrimoine supplémentaire et exceptionnel, de nombreux TROGLOS très typiques de la vallée et relativement peu mis en valeur;
- par la vallée de l'INDRE elle-même, qui serpente longuement à travers la commune de part en part du sud vers le nord et en constitue l'épine dorsale.

Les uns et les autres, éléments structurants de paysages de qualité relativement typés et à dominante rurale et justifiants du fait de leur qualité, une attention toute particulière aux différents projets de construction et d'aménagement et représentants d'un potentiel touristique important.

b) *Nature des projets*

L'enquête concerne la mise en compatibilité du POS suite à déclarations préalables pour deux projets : le projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU » et le projet n° 2 d'écoconstruction de logements.

c) *Objet des 2 projets (2 sous dossiers)*

L'enquête se doit d'établir l'intérêt général des deux projets présentés devant emporter la mise en compatibilité du POS.

Ainsi, l'enquête examinera donc les deux projets pour s'assurer qu'ils sont tous les deux d'intérêt général d'une part et d'autre part, que la compatibilité du POS peut être retenue pour ces deux projets.

- L'objet du projet n°1 : de développement touristique des « troglos de Beaulieu », actuellement deux chambres d'hôtes dans une ancienne carrière d'extraction de pierre, dites en « TROGLO » et implantées rue des Bertrand à Beaulieu -Les- Loches ;

- 3 - Enquête publique : en vue de la mise en compatibilité du POS suite à déclaration préalable de projets
Projet n°1 de développement touristique des Troglos de Beaulieu et Projet n°2 de logements en écoconstruction
03 octobre 2013-04 novembre 2013 –37- BEAULIEU LES LOCHES -

Le projet consiste à tirer parti de la qualité du site et de son potentiel, et ainsi, sur la propriété des exploitants, présenté globalement mais présentant 3 phases indépendantes : la création d'une aire naturelle de camping, la création d'un restaurant troglodytique, et la création d'hébergements touristiques.

- L'objet du projet n°2 : la réalisation de logements sociaux en écoconstruction, sur la parcelle 369, d'une superficie de 675 m2, parcelle appartenant à la commune.

d) Cadre juridique

La commune de BEAULIEU LES LOCHES dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 25 mars 2002. Il a fait l'objet de 3 modifications et 3 révisions simplifiées et 2 modifications simplifiées : la dernière a été approuvée le 12 décembre 2011.

Actuellement, une procédure est en cours pour l'intégration d'une AVAP. Cette modification n°4 a fait l'objet d'une enquête publique en juin-juillet 2013. Le commissaire enquêteur désigné a rendu son rapport et le conseil municipal doit statuer définitivement dans le courant du 1^{er} trimestre 2014.

Pour mener à bien les deux projets, il y a lieu de mettre le POS en compatibilité avec les projets présentés, conformément à l'article L-123-14 du code de l'urbanisme

Pour le projet n°1 de développement touristique des « troglos de Beaulieu » : - Seule la création de l'aire naturelle de camping nécessite l'enquête pour la définition de l'intérêt général et la mise en compatibilité du POS, dans la mesure où seule cette réalisation nécessite l'adaptation du POS pour être réalisée. Pour les parcelles concernées par l'aire naturelle de camping, il y a lieu en conséquence de faire évoluer le zonage de ND en NDc. Les autres parties du projet (restaurant et création de gîtes) peuvent être immédiatement engagées, le zonage du POS est pour ces parties en zone U, donc constructible.

Pour le projet n° 2 de réalisation de logements sociaux en écoconstruction: - Pour être réalisable, un tel projet nécessite l'évolution du zonage réglementaire. Sur cette parcelle le zonage précise actuellement qu'il y a lieu de respecter des « terrains cultivés à protéger ». Le projet nécessite que cette obligation soit levée d'une part et d'autre part, il y a lieu de faire évoluer le règlement écrit de l'article UB12 du POS, de telle sorte qu'il ne soit plus requis de minimum de places de stationnement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état.

e) Auteurs des projets

- Le projet n°1 : de développement touristique des « TROGLOS de BEAULIEU », est porté par Steve CHARMET et Claire HASBROUCQ, domiciliés sur place, 25 rue des BERTRANDS à BEAULIEU-LES-LOCHES, exploitants « le TROGLO de BEAULIEU ». Le projet de développement touristique des TROGLOS a été déposé et enregistré sous le numéro F02413U0018.

- Le projet n°2 : de réalisation de logements sociaux en écoconstruction, est porté par la commune de BEAULIEU- LES- LOCHES suite à un appel à projet déposé par LOCHES DEVELOPPEMENT et a été confié à la Foncière CHÊNELET, foncière sociale, dont le siège social se situe 28 rue de MOYECQUES- 62250 -LANDRETHURN-LE-NORD au regard de l'exemplarité de ses réalisations en matière de logement social et d'urbanisme en

écoconstruction et plus particulièrement en centre bourg, et engagé dans l'insertion professionnelle.

On aurait sans doute aimé pouvoir trouver dans le dossier les coordonnées exactes de La Foncière CHÉNELET et ne pas être obligé d'aller les chercher sur internet, et/ou auprès des services municipaux. Il est évident que cette absence nuit à la bonne information du public.

I-2 Le dossier soumis à l'enquête sa Composition et son contenu du dossier

Le dossier se présente sous la forme de quatre sous dossiers séparés,

- deux sous dossiers, un pour chacun des deux projets soumis à l'enquête, et comportant les pièces et avis exigés par la législation et réglementation applicables au projet. (Déclarations de projets d'intérêt général justifiant la compatibilité du POS),
- un sous dossier comportant les pièces administratives communes aux deux dossiers
- un sous dossier comportant les pièces complémentaires réclamées par Mr GERMAIN, commissaire enquêteur :

a) *Le sous-dossier, projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU »*

• La Déclaration de projet n°1 est rédigée en plusieurs parties, et étudie successivement :

- Le contexte général dans lequel se situe le projet : la commune et la communauté
- Le contexte lié à l'hébergement touristique ;

◦ L'état initial des TROGLOS DE BEAULIEU, un gîte, une chambre d'hôte et la description du site retenu, une ancienne carrière dont l'exploitation a cessé depuis longtemps et qui représente un patrimoine de qualité et peu connu dans un site bénéficiant d'une vue sur les plus beaux monuments du Lochois;

Quant au plan de situation, et dans la description de l'état initial, le dossier est clair et permet d'appréhender la situation du projet par rapport à la commune.

Les descriptions sont parfaitement justes et le dossier appuyé par plusieurs photos, se veut descriptif et clair ; néanmoins, et c'est évident, les plans donnent avec difficulté une vision claire du dénivelé des terrains et de l'état des voiries d'accès. Il faut se déplacer et aller sur place pour prendre la mesure, comprendre l'état et la situation.

- Les objectifs affichés à savoir :

- maintenir et développer l'activité touristique sur la commune par la création d'une aire naturelle de camping, la création d'un restaurant troglodytique, la création d'hébergements touristiques

- offrir une diversité dans l'offre touristique de la commune dans un cadre atypique, offrant un panorama exceptionnel, en toute proximité de Loches, dans une gamme de prix non répertoriée sur le secteur.

Ces objectifs sont clairement assumés dans le dossier. Cependant, le dossier présenté reste quelque peu confus quant à la définition du projet. Il est difficile à partir du seul dossier de se faire une idée précise de l'activité existante et des projets. Il semble bien que le projet ne soit pas encore totalement abouti et il est évident qu'à ce stade de l'étude, on ne peut, hélas pas demander la même précision de définition que lors d'un permis d'aménagement.

◦ la problématique du projet, **l'objet de la mise en compatibilité du POS : la description du projet d'aire naturelle de camping**

- comprenant un nombre limité à 25 emplacements, respectant la qualité du site, la qualité de l'accueil, et libre en période hivernale
- des emplacements de dimensions larges (80 m² chacun et environnements délimités par des clôtures végétales ajoutées),
- respectueuse de l'environnement (ni mobil-homme ni caravane, un respect des barrières naturelles du terrain, muriers, et pruniers, des blocs sanitaires utilisant le solaire et la thermodynamique en matériaux naturels bois).

° Le descriptif du projet à savoir :

- Les accès : l'accès principal de l'aire naturelle de camping se fera par la voie communale n°10 et la voie n° 110 avant d'emprunter le chemin rural n° 11. Il est clair à ce niveau que seuls des véhicules légers seront acceptés sans accès automobile vers la rue des BERTRANDS qui dessert les habitations du bourg. L'accès sur le parcours en prolongement de la rue des BERTRANDS, sera réservé aux piétons.
- La préservation de la qualité du site, végétalisation et les arbres et arbustes actuels préservés.
- Les équipements (outre le bloc sanitaire, un espace mini-ferme) et les raccordements aux réseaux se feront sur la rue des BERTRANDS
- Les services offerts, à savoir : restauration possible dans le restaurant en troglo dont l'accès se fera, lui, par la rue des BERTRANDS.

Il est évident que le projet de développement touristique constitue pour les gérants un ensemble qui peut leur paraître indissociable –activité de restauration dans la carrière, construction de trois gîtes, et aménagement d'une aire naturelle de camping-. Néanmoins, pour le dossier, seule la partie concernant l'aire naturelle de camping pose le problème de mise en compatibilité du POS.

C'est cette seule composante du projet qui nous occupe pour l'enquête, intérêt général important mise en compatibilité du POS.

A ce niveau, dans le descriptif, on s'interroge sur la présence d'une mini-ferme sur l'aire de camping que rien, dans le dossier ne vient justifier. Le dossier n'apporte pas d'éléments sur ce point.

° Les impacts du projet

- le dossier affirme son inscription dans une prise en compte forte des espaces naturels du site.
- Le dossier affirme l'insertion sur la qualité de l'urbanisation et paysagère sans co-visibilité depuis les principaux monuments Lochois. (les plantations assureront l'insertion paysagère des tentes depuis le Parc BASCHET notamment)
- et son insertion architecturale compte tenu des matériaux utilisés pour la construction du bloc sanitaire.
- Enfin, le dossier affirme qu'il n'y aura pas d'impact sur les réseaux et met en avant le seul effet positif du projet sur l'environnement socio-économique et plus particulièrement son soutien à l'économie locale, par la création d'emploi, et la valorisation du patrimoine.

Les impacts ne sont étudiés que sous la forme d'affirmation et ne semblent retenus que pour affirmer l'intérêt général du projet et ses effets positifs. L'accent est notamment mis sur la définition réglementaire de l'aire naturelle de camping, qui limite le nombre d'emplacement et oblige à la conservation de l'environnement naturel, une occupation limitée dans l'année, dans une implantation sur des parcelles sans valeur patrimoniale, dans un espace délaissé et assurant le maintien de la biodiversité. On aurait aimé que les impacts soient véritablement développés et étudiés sous tous leurs aspects, positifs et négatifs, et les mesures compensatoires examinées. Afin de s'assurer que les mesures nécessaires seront prises et donneront satisfaction.

On aurait aimé connaître par exemple, les moyens mis en œuvre pour le ramassage d'ordures ménagères qui ne semble pas posé, de même que l'acheminement des nourritures pour les animaux ??? Les circulations (sauf à interdire l'accès aux caravanes et camping- car) engendrées par le projet sont à peine esquissées pourtant la qualité de la voie d'accès peut amener à se poser le problème.

° Les caractéristiques qui déterminent le caractère d'intérêt général du projet pour l'aire naturelle de camping, sur le plateau au-dessus des « TROGLOS de BEAULIEU » en termes de soutien à l'activité économique et touristique locale (hébergements, et restauration), et de création d'emploi ; en termes de préservation et mise en sécurité du patrimoine et de valorisation paysagère. *La seule végétalisation ne parvient pas à convaincre de la préservation et de la mise en sécurité du patrimoine. Même observation sur ce point du dossier que précédemment.*

° Les points d'évolution du zonage des parcelles concernées par le projet de création d'une aire naturelle de camping actuellement classées en zone ND vers une zone NDc, évolution qui concerne tant les documents graphiques du POS que son règlement.
Sur ces derniers points, le dossier est clair et ne soulève pas de difficulté de compréhension

- Le courrier de la Préfecture d'Indre-et-Loire du 26 juillet 2013 accusant réception du dossier adressé à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas de la déclaration de projet et faisant part à Madame le Maire que la déclaration n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 27 août 2013 portant un avis favorable.

b) ***Le sous-dossier projet n°2 d'écoconstruction de logements sociaux ;***

- la Déclaration de projet n°2 rédigée en plusieurs parties, étudiée successivement :

° Le contexte général dans lequel se situe le projet, population et statistiques sur le logement: la commune et la communauté

° La Foncière CHENELET, concept et projets : ensemble de structures orientées vers l'insertion professionnelle de personnes en difficulté et vers l'invention d'ateliers d'insertion associées à une foncière sociale dont le rôle est la maîtrise d'ouvrage de projets en écoconstruction à vocation sociale qui s'engage sur des projets en collaboration étroite avec les collectivités, visant à la performance énergétique, par la sélection de matériaux écologiques, et la mise en œuvre de techniques d'écoconstruction , notamment. *A l'évidence, il manque là les coordonnées de Foncière CHÊNELET, siège social et coordonnées des dirigeants. J'ai pu vérifier qu'il s'agissait d'un simple oubli et non d'une volonté de dissimulation, et j'ai moi-même pu retrouver les éléments, que j'ai inclus dans mon rapport au chapitre Auteur du projet.*

° Le descriptif du site, son état initial et sa localisation : Le terrain situé au bout de l'impasse Saint-Catherine, en centre bourg appartient à la commune. La parcelle se situe en limite du mur d'enceinte en cours de restauration. Il s'agit d'un délaissé de 675m2 sur une parcelle de près de 1500m2 qui avait été acquise pour permettre une liaison piétonne. La partie nord a été revendue en terrain à bâtir, la liaison piétonne est en cours de réalisation dans le mur

d'enceinte. Il reste la partie sud, objet du projet que l'on étudie. *Le dossier est sur ces points clair et ne pose pas de problème de compréhension.*

° Les objectifs et principes du projet visent clairement à permettre la diversification du parc de logements et répondre aux exigences de mixité sociale, la densification en zone urbaine, la qualité environnementale du bâti, et enfin le soutien à l'économie sociale. Et affirment un programme prenant en compte les caractéristiques propres au concept de bio-climatisme et d'intégration dans l'environnement. *Les objectifs sont clairement énoncés et parfaitement assumés.*

° Un descriptif du projet lui-même, sommaire, avec toiture végétalisée, accompagnement végétalisé, création d'une pergola au sud le long du mur d'enceinte, pour un programme habitable de 200m2 maximum, s'accompagne néanmoins de descriptifs relativement détaillées sur les techniques de constructions employées par le groupe CHÊNELET. *A ce niveau, comme pour le projet précédent, il est évident que le projet n'est pas définitif et qu'il ne fera l'objet d'un permis de construire que si le POS est rendu compatible. Ainsi, le projet reste flou et ne définit qu'une surface habitable maximum et n'entre pas dans le détail et ne cite notamment pas explicitement le nombre de logements concernés. Seule une surface de construction de 200m2 est donnée dans le dossier (3 ou 4 logements, en déduction ???)*

° Les impacts : le dossier rappelle rapidement les impacts sur les espaces naturels, sur la qualité d'urbanisation, et le fonctionnement urbain du secteur, réseaux, voiries et déplacements et sur l'environnement socio-économique. *Les descriptions des techniques de construction apportent sur ce point des éléments quant à la qualité du bâti envisagé au regard de l'environnement.*

° Les caractéristiques qui déterminent le caractère d'intérêt du projet, en matière de densification urbaine, et de dynamisation du bourg, de qualité de construction,

° Les points d'évolution du zonage de la parcelle concernée par le projet de création de logements en écoconstruction et leur justification eu égard au code de l'urbanisme à savoir, l'évolution du zonage réglementaire. (le zonage actuel précise qu'il y a lieu de respecter des « terrains cultivés à protéger », le projet nécessite donc que cette obligation soit levée) et l'évolution du règlement écrit de l'article UB12 du POS, de telle sorte qu'il ne soit plus requis de minimum de places de stationnement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état.

Sur les évolutions nécessaires pour le POS, le dossier est clair et ne pose pas de problèmes particuliers de compréhension.

- Le courrier de la Préfecture d'Indre-et-Loire du 26 juillet 2013 accusant réception du dossier adressé à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas de la déclaration de projet et faisant part à Madame le Maire que la déclaration n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 27 août 2013.

c) Le sous-dossier des pièces administratives contenant :

- Le registre d'enquête contenant

° 16 feuillets numérotés destinés aux observations du public dûment paraphés avant l'ouverture de la première permanence par Monsieur Arnaud Germain

- 8 - Enquête publique : en vue de la mise en compatibilité du POS suite à déclaration préalable de projets
Projet n°1 de développement touristique des Troglos de Beaulieu et Projet n°2 de logements en écoconstruction
03 octobre 2013-04 novembre 2013 -37- BEAULIEU LES LOCHES -

- la couverture, signée par Madame le Maire de BEAULIEU-LES-LOCHES le 03/10/2013, qui a procédé à l'ouverture de l'enquête, lors de l'ouverture de l'enquête publique,
- une page de garde numérotée 1, rappelant l'objet de l'enquête, et que j'ai moi-même contre signée lorsque j'ai repris l'enquête après la défection de Monsieur Arnaud Germain pour raisons de santé.
- L'arrêté du 10 septembre 2013 portant enquête publique portant mention des textes régissant l'enquête publique, la façon dont cette enquête s'insère dans le déroulement du projet ainsi que la décision qui pourra être adoptée à l'issue de l'enquête, l'autorité compétente pour prendre la décision, le nom du commissaire enquêteur, Monsieur Arnaud GERMAIN et de son suppléant Annick DUPUY.
- Le courrier de démission de Monsieur ARNAUD GERMAIN commissaire-enquêteur en date du 7 Octobre 2013
- L'Avis d'enquête publique destiné à l'affichage sur fond jaune, et mentionnant l'objet de l'enquête, la période de l'enquête, les dates de permanence du commissaire enquêteur, le nom du commissaire enquêteur, Monsieur Arnaud GERMAIN et de son suppléant Annick DUPUY ; la décision qui pourra être adoptée à l'issue de l'enquête, et l'autorité compétente pour prendre la décision.
- Le certificat d'affichage en date du 3 octobre 2013 pour un affichage effectif au moins 15 jours avant l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.
- Les attestations des parutions dans les journaux contenant l'information (*au fur et à mesure de leur parution*), ainsi qu'une copie de l'insertion sur le site de la mairie de l'avis d'enquête
- les journaux eux-mêmes:
 - LA RENAISSANCE LOCHOISE du mercredi 11 septembre 2013;
 - LA NOUVELLE REPUBLIQUE du Centre Ouest du mercredi 11 septembre 2013 page annonces légales ;
 - LA NOUVELLE REPUBLIQUE du Centre Ouest du mercredi 09 octobre 2013 page annonces légales ;
 - LA RENAISSANCE LOCHOISE du mercredi 09 octobre 2013 ;
- Un exemplaire de l'écho Bellilocien n° 21 daté de septembre 2013 dans lequel l'enquête est annoncée en page 7 et pour lequel un erratum sur fond jaune, a été agrafé en première page avec les dates et heures des permanences de l'enquête.

d) *Le sous-dossier des pièces complémentaires*

- Le dossier a été complété à la demande de Monsieur Germain par
 - Règlement du POS avant modification
 - Règlement du POS après modification
 - Plan de zonage du POS avant modification
 - Plan de zonage du POS après modification

Mon avis sur le dossier :

Globalement, les dossiers mis à la disposition du public ne sont pas trop techniques et facilement accessibles ;

Sans doute auraient-ils mérités d'être précisés et des compléments ont été dans ce sens, apportés à la demande de Monsieur GERMAIN ;

Sans doute peut-on relever l'erreur relative à l'absence de renseignements sur le Groupe CHÊNELET ; Il a été facile de retrouver cette information et de la remettre à sa place ;

Sans doute les projets sont-ils insuffisamment détaillés, mais au moment de l'enquête, il est important de rappeler, que dans le cadre de cette procédure, ils ne peuvent en aucun cas, être définitifs ; ils sont appelés à être précisés lors du dépôt des permis de construire, si et seulement si le POS est mis en compatibilité ;

*Et, c'est bien là le paradoxe de cette procédure, on voudrait avoir des précisions, la population souhaiterait avoir tous les tenants et aboutissants des projets alors qu'ils sont encore flous, qu'ils sont encore à l'état d'étude dans leurs détails et ne seront en conséquence disponibles que lorsque les projets seront rendus possibles par la mise en compatibilité du POS. Il ne faut donc pas se tromper quant à l'objet de l'enquête : se prononcer sur **l'intérêt général des projets, et la mise en compatibilité du POS**. Il ne s'agit pas là de donner son avis sur les projets eux-mêmes dans leur détails, ce sera là, l'objet de l'instruction du permis de construire. Ces éléments de compréhension posés, la lecture des dossiers est aisée, la présentation reste suffisante ; Et, les dossiers ne sont de ce fait, ni fastidieux, ni ennuyeux et la lecture de l'ensemble des dossiers est très accessible.*

1.3 L'information du public et la publicité du projet

a) La publication dans la presse

Un avis informant de l'enquête a été publié dans les journaux cités dans le paragraphe précédent du présent rapport conformément à la réglementation.

En outre le magazine municipal « l'écho Bellilocien » a relayé l'information dans son numéro de septembre et un encart sur fond jaune lui a d'ailleurs en ce sens été annexé lors de sa distribution pour apporter les éléments complémentaires à la bonne information et notamment les dates et heures de permanence en mairie du commissaire enquêteur.

b) L'affichage de l'arrêté d'enquête

Conformément aux coutumes sur la commune, un affichage a été mis en place, pour une durée de 45 jours du 20 septembre au 04 novembre 2013 inclus, à savoir

- en mairie, à l'intérieur et à l'extérieur
- sur les panneaux destinés à cet effet, situés : Chemin des écoliers, rue de la crois Gaillard, rue Basse, Rte de MONTRESOR.
- Sur les sites des 2 projets impasse Ste Catherine et rue des BERTRANDS.
- Chez les commerçants : Boulangerie Mail St Pierre, rue de Guigné.

J'ai noté, que la mention des textes régissant l'enquête publique, ainsi que la façon dont cette enquête s'insère dans le déroulement du projet ne figurait pas sur l'affiche comme le prévoient les textes.

Néanmoins, la publicité me semble avoir été claire et suffisante pour une information correcte du public.

c) Mise en ligne sur le site web de la commune

L'arrêté prescrivant l'enquête et le dossier ont, à ma demande, été mis en ligne sur le site internet de la commune dès le début de l'enquête.

Mon avis sur l'information et la publicité de l'enquête :

On peut en conséquence, considérer que l'information du public a été satisfaisante et large. Le nombre de personnes ayant demandé à consulter le dossier et ayant décidé de consigner leurs observations sur le registre, prouve par ailleurs que la population a été correctement informée. Dans un souci de parfaite exactitude, sans doute y a-t-il lieu de relever ici que l'affiche sur fond jaune, ne comportait pas toutes les mentions réglementaires, mais elle était visible claire et permettait une information que l'on peut définir comme correcte et tout à fait suffisante.

1-4 Mon information, visite des lieux, de la commune, du projet et de son environnement, différentes réunions et prises de contacts.

a) Le 05 septembre 2013

Pour une prise de contact à la mairie de BEAULIEU-LES-LOCHES, j'ai accompagné Monsieur Arnaud GERMAIN, alors chargé de l'enquête. Nous avons rencontré Madame METADIER, Maire, Mr METIVIER, secrétaire général. Lors de cette rencontre, Monsieur GERMAIN a regretté un début d'enquête quelque peu difficile, a demandé quelques compléments pour le dossier d'enquête pour parfaire l'information du public, et a rappelé ses souhaits pour le bon déroulement de l'enquête.

Mme le Maire nous a ensuite présenté sa vision sur les deux projets, puis nous a accompagnés sur place, impasse Sainte Catherine, puis rue des BERTRANDS.

b) Le 03 octobre 2013

Bien que commissaire suppléante, et afin de me tenir bien informée, je me suis permis de venir rencontrer Mr GERMAIN lors de la première permanence à BEAULIEU-LES-LOCHES et ainsi me rendre compte du bon déroulement de l'enquête.

c) Le 10 octobre 2013,

Avisée par mail, par Mr GERMAIN de son incapacité à poursuivre l'enquête, j'ai immédiatement pris contact avec Monsieur METIVIER, directeur général de la mairie et nous avons convenu d'une rencontre pour le lendemain.

En conséquence, je me suis rendue à BEAULIEU le 10 octobre, d'une part pour une rencontre avec Monsieur METIVIER, directeur général de la mairie, afin de faire le point pour une reprise satisfaisante de l'enquête compte tenu de l'indisposition de Monsieur Arnaud Germain et d'autre part, je fais ce même jour, seule une visite sur les lieux d'enquête afin de constater l'effectivité de l'affichage et m'assurer avoir parfaitement en tête les éléments de compréhension pour les 2 projets.

d) Le 23 octobre 2013, déplacements à LOCHES et BEAULIEU LES LOCHES

Compte tenu des observations et personnes reçues lors de la permanence du 18 octobre, il m'est apparu évident que des éléments complémentaires de compréhension me sont nécessaires. J'ai donc demandé à rencontrer sur place d'une part, Monsieur CHARMET et Mme HASBROUCK exploitants des TROGLOS de Beaulieu ; (En fait, je les rencontrerais à la mairie à 14 heures, ceux-ci n'ayant pas souhaité me rencontrer sur la carrière ??), et par ailleurs, à 16 heures à son bureau à LOCHES, Monsieur MALJEAN de la DDT pour connaître son avis d'expert quant à l'implantation de l'aire naturelle de camping sur la zone retenue.

e) Le 25 octobre 2013, je prends contact (sans déplacement) avec le lieutenant DARCY des services incendie de LOCHES et avec le SDIS afin d'avoir un avis d'expert relativement aux accès requis pour une aire naturelle de camping, d'une part et d'autre part, je prends contact avec Mr CHOPIN de l'ABF Tours, pour avoir son avis d'expert quant à l'implantation de l'aire de camping sur l'aire retenue visible depuis le Parc BASCHET de LOCHES (visible du Château de LOCHES) et sur ce site « naturel » qui me semble sensible.

f) Le 04 novembre 2013, avant la dernière permanence, j'ai fait le tour de la commune afin de m'assurer de la pérennité de l'affichage et notamment sur les 2 sites concernés.

Les visites et contacts pris ont été simples et en général satisfaisants pour une bonne compréhension des enjeux des projets ; j'ai regretté de ne pas rencontrer Mr CHARVET et Mme HASBROUCK au sein de leur exploitation... les chambres étaient occupées, mais je ne demandais pas à visiter les chambres mais à comprendre l'intérêt de leur site et de la globalité du projet.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Préparation de l'enquête

a) Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :

- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS TA n° E13000263/45 en date du 23/08/2013.

b) Décision de mise à l'enquête :

- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique préalable relative aux projets de développement touristique des TROGLOS de BEAULIEU et d'écoconstruction de logements emportant la mise en compatibilité du POS en date du 19 septembre 2013.

c) Mise au point des modalités de l'enquête :

- Le 05 septembre 2013, nous avons pu, Monsieur GERMAIN et moi-même, rencontrer Madame METADIER Maire et Monsieur METIVIER directeur général des services pour une prise de contact. Cette rencontre a permis d'envisager les modalités de l'enquête, dates et heures de permanences, affichage et insertions dans la presse, et ce fut, également pour Mr GERMAIN, l'occasion de demander quelques compléments de dossier.

2.2 Déroulement de l'enquête :

a) Les difficultés quant à la direction de l'enquête

• Le 8 octobre 2013, après qu'une première permanence d'enquête se soit déroulée comme prévu le 3 octobre, Monsieur GERMAIN a fait connaître, par courrier, à Madame le Maire de BEAULIEU-LES-LOCHES, à Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans et à moi-même que pour raisons de santé, il ne pourrait pas continuer à mener l'enquête comme il s'y était engagé.

En conséquence, et conformément à l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans n° E13000263/45 en date du 23/08/2013, j'ai repris le cours de l'enquête.

b) Le bon déroulement de l'enquête elle-même

L'enquête quant à elle, s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil et d'organisation, dans un climat serein et sans aucun incident.

- Les permanences se sont déroulées au ré de chaussée de la mairie dans la salle des mariages.
- Les visites très régulières de Madame METADIER maire, ou de Monsieur METIVIER ont été particulièrement propices à appréhender de façon très satisfaisante l'ensemble des projets et de l'enquête.

c) Les opérations à la fin de l'enquête

- En application de l'arrêté, à l'issue de la dernière permanence, le 04 novembre 2013 à 16 h j'ai procédé à la clôture du registre et, j'ai emporté avec moi l'ensemble du dossier et le registre clos pour rédiger le présent rapport.

- A l'issue immédiate de la dernière permanence une entrevue avec Madame le Maire, nous a permis de faire un premier bilan de l'enquête, de prendre ensemble connaissance des observations consignées sur le registre d'enquête, et de définir les conditions dans lesquelles les réponses seront apportées.

Nous nous sommes ainsi convenus que, conformément à la réglementation (Le CE saisit le maire sous huitaine de l'ensemble des questions et observations), Madame le Maire apporterait les réponses dans un délai réglementaire de 15 jours à chacune des observations et questions.

- Cette rencontre a fait l'objet d'un PV qui a été sans retard transmis à Madame le maire. Laquelle a répondu très rapidement en retour. Chacune des observations a fait l'objet, comme nous en avions convenu d'une réponse, et j'ai pu ainsi les intégrer au présent rapport et en tenir compte pour mon analyse et avis.

2.3 Observations du public.

a) Le nombre des consultations/observations/annotations :

Pendant la durée de l'enquête, le public a montré un réel intérêt pour consulter le dossier.

- 14 personnes (dont 3 couples) ont choisi de consigner leurs observations sur le registre ; 5 sont revenus pour me rencontrer pendant les permanences. J'ai ainsi pu relever au total 45 points ayant fait l'objet d'observations ;
 - 34 portants sur le projet d'aménagement de l'aire naturelle de camping.
 - 11 portants sur le projet d'écoconstruction de logements social.
 - Pas d'observation directe sur les projets de mises en conformité du POS.

b) L'objet et l'analyse des observations :

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Les observations ont porté sur

- la difficulté de l'accès et notamment les difficultés d'accès pour les services de secours ;
- L'atteinte à qualité des paysages, à la visibilité de l'espace retenu par le projet depuis le parc BASCHET à LOCHES et depuis les principaux monuments classés au patrimoine. Le défaut de qualité du bâti.
- les problèmes d'évacuation des déchets et les raccordements aux réseaux.

- Relativement au projet de logements sociaux en écoconstruction

Les observations ont porté essentiellement sur les procédures précédant l'actuelle enquête publique, la crainte de voir l'impasse Ste Catherine être transformée en une rue passagère.

- Les observations ont été transmises à Madame le Maire :

Nous avons souhaité Madame le Maire et moi-même que chacune fasse l'objet d'une réponse bien identifiée. Et en effet, Mme le Maire a apporté point par point sa réponse, reproduite ci-dessous en italique bleue, et fait l'objet de ma part, d'une analyse et avis en italique noire ; L'analyse et l'avis rendu dans ce chapitre s'attachent à donner pour chacune des observations des éléments de réponse. Ces éléments développés dans ce chapitre, ne préjugent en rien sur l'avis global qui sera donné et développé dans la seconde partie du rapport qui portera plus spécifiquement sur l'intérêt général des projets et la mise en conformité du POS, objets de l'enquête.

2.3.1- LES OBSERVATIONS DE M. DUMONT :

- Relativement au projet de logements sociaux en écoconstruction :

En 2011, la Commune fait l'acquisition du terrain de 1 445 m² avec l'objectif de créer une liaison piétonne entre l'impasse et le chemin des écoliers. En aucun cas il n'a été précisé que ce terrain sera utilisé à d'autres fins. En effet, alors que la partie nord (constructible) est immédiatement revendue, la partie sud est non constructible et pourtant la commune décide de la construction de logements sur cette partie. Il s'agit en effet de "terrains cultivés à protéger". Pourquoi n'avoir pas conservé la partie nord pour ces constructions ? La partie sud aurait alors pu être utilisée par exemple par "Les Petits Jardins de Beaulieu". Impact sur le fonctionnement urbain du secteur : Comment est-il possible d'affirmer (page 16) que l'impact sera mineur car la voie n'accueillera un trafic supplémentaire de 2 véhicules alors que 3 ou 4 logements sont prévus sans compter les éventuelles constructions à venir sur la partie nord. J'ai bien noté que les visiteurs devront stationner sur les parkings. De plus, si la partie sud n'est pas cultivée en jardin, c'est de la responsabilité de la commune (propriétaire depuis 2011). Beaulieu a été choisie pour l'opération. D'autres communes de la CC avaient-elles proposé des terrains ? En ce qui concerne la foncière CHENELET : Créée le 1^{er} septembre 2009, le chiffre d'affaire 2011 est de 1 809 €, 2012 : 20 856€. Son siège social dans le Pas de Calais (LANDRETHUN LE NORD). Très peu d'expérience en maîtrise d'ouvrage dans la région : 2 logements sociaux à Bueil-en-Touraine et 4 à Verneuil.

N'aurait-il pas été plus sécurisant de choisir un maître d'ouvrage plus proche géographiquement et plus expérimenté ?

Pour conclure, ce projet risque de mettre en péril la sécurité de l'impasse (normalement essentiellement piétonne mais qui va engendrer une circulation automobile supplémentaire) n'améliorera pas les ressources du commerce local (pas de dynamisation du centre bourg avec 3

ou 4 logements), nécessite une modification du POS qu'il aurait été certainement impossible à obtenir pour les précédents propriétaires du terrain.

Réponse de Mme le Maire

- *La liaison piétonne est en passe d'être terminée et sera maintenue.*
- *La vente de la "partie nord" a permis de financer l'opération de chemin piétonnier et de restauration du mur d'enceinte*
- *Il a été proposé à l'association des Petits Jardins de Beaulieu d'installer un second site de jardin partagé sur la "partie sud". Proposition qui a été refusée.*
- *Lorsque la commune a acquis le terrain, celui-ci était en friche depuis très longtemps*
- *La construction de logements par la Foncière CHENELET est programmée à Verneuil-sur-Indre. Un projet est à l'étude sur CHAMBOURG-sur-Indre*
- *Foncière CHENELET : je vous invite à prendre contact avec M. AMIEUX, directeur de la Foncière CHENELET*

Mon analyse et avis :

- *L'enquête porte sur l'intérêt général du projet de réalisation de logements sociaux en écoconstruction ; Il ne m'appartient pas de donner un avis ni de me prononcer sur les procédures précédentes, pas plus que j'ai à me prononcer sur le choix de la société chargée de la réalisation du projet.*
- *Cependant, en effet, le code de l'urbanisme aux termes des articles L.300-6 et R 300-1 permet de modifier très partiellement le POS, pour des projets publics ou privés, jugés d'intérêt général. Et, c'est bien l'objet de l'enquête de s'assurer de l'intérêt général du projet présenté et de la possible mise en compatibilité du POS. Toute personne publique ou privé peut déposer une déclaration préalable de projet, permettant ainsi de respecter l'égalité de tous.*
- *Au niveau national, les autorités ont pris conscience de la consommation inconsidérée de terres agricoles autour des villes et villages. Aussi, l'état s'est-il engagé dans une politique de densification des constructions ; il semble bien que cette opération s'inscrive dans ce mouvement.*
- *J'ai, par ailleurs, pu constater que la création de la voie piétonne était en passe d'être terminée ; que la largeur de la voie « percée » dans le rempart ne permettrait pas le passage de véhicule, et qu'ainsi le passage conserverait son caractère piétonnier ; que la parcelle concernée se situe en centre-bourg, qu'elle n'est pas cultivée, et qu'elle est « enclavée » dans la zone constructible ; enfin, que la Foncière CHENELET est un bailleur social impliqué dans l'écoconstruction de logements sociaux et dans l'insertion professionnelle, agréé en région centre et qu'il a en charge plusieurs opérations en cours dans la région. Mme le Maire citait CHAMBOURG sur Indre, j'ai pu aller voir, sur place, le chantier, qui vient d'être inauguré à LUSSAULT sur Loire.*

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Anomalies constatées :

- *Il existe plusieurs restaurants ouverts le lundi soir à Loches (pas qu'une seule pizzeria)*
- *Dans les projets hôtels à Loches : Le BRITT Hôtel fait l'objet d'un recours. Le deuxième hôtel *** a vu son permis de construire abandonné (voir NR 30/9).*
- *Camping : on constate actuellement que les vacanciers dans le Lochois sont essentiellement des camping-cars car certains stationnent régulièrement sur les parkings de Beaulieu (manque de place sur les emplacements prévus).*
- *Des panneaux solaires sont prévus mais aussi un compteur électrique. Les panneaux ne seraient-ils pas suffisants. Par ailleurs, il est prévu que les eaux usées se déversent dans le réseau de la rue des BERTRAND. Ce dernier a-t-il la capacité suffisante.*

- Aucune étude des vents dominants n'a été effectuée sur le plateau semble-t-il ? On a vu les dégâts que peut provoquer le vent en particulier sur ce genre de plateau.
- D'autre part, la vue depuis le parc BASCHET sera directement sur les tentes installées sur le camping, est-ce acceptable ?
- Restaurant : il semblerait qu'il ne soit pas prévu d'issue de secours.
- Espace mini-ferme : qui aura la charge de ce 'gadget' hors saison ?
- Il semblerait qu'au niveau du commerce local l'impact soit quasiment nul. En effet, il est fortement question d'une fermeture de l'épicerie du village en fin d'année 2013. Dans ces conditions, les 'estivants' n'auraient pas d'autre choix que le tissu commercial de Loches. La commune envisage-t-elle une action pour aider les commerçants de Beaulieu ?

Réponse de Mme le Maire

- *Fréquentations touristiques et hôtels de Loches : pas de commentaire.*
- *Eaux usées : le réseau a une capacité suffisante. Le rapport d'exploitation de la station d'épuration était joint au dossier soumis à enquête publique.*
- *Vent dominant : pas de réponse*
- *Vue : c'est exact, le parc BASCHET est en vue directe sur le site, à 1.7 km à vol d'oiseau*
- *Restaurant : la réglementation sur la défense incendie devra être respectée.*
- *Mini ferme : à la charge exclusive du propriétaire*
- *Commerces de bouche de Beaulieu : outre l'épicerie, il y a deux boulangeries et un marché. Ce type de projet, l'arrivée de nouveaux habitants et le renforcement de la fréquentation touristique ont aussi pour objectif d'amener de nouveaux clients aux commerces locaux. Sur le fond, le maintien des commerces locaux passe quasi exclusivement par la fréquentation des clients. Chaque bellilocien, s'il veut garder ses commerces, devrait donc fréquenter les commerces locaux. La mairie invite régulièrement les Bellilociens à acheter local.*

Mon analyse et avis :

- *Sans doute, peut-on regretter que Beaulieu Les Loches, comme beaucoup de communes rurales connaissent un déclin de leurs commerces. Aussi, paraît-il d'autant plus important que toutes les initiatives pour développer l'activité, le commerce et l'emploi, aussi minimes soient elles, soient soutenues. Et, les points soulevés par l'observation quant à l'activité touristique ne viennent-ils, non pas contre dire le propos, mais au contraire le conforter.*
- *La voie d'accès à l'aire naturelle est, en effet, actuellement en simple stabilisé, et peut de ce fait provoquer de l'inquiétude chez les riverains. Mais le dossier est, par ailleurs clair, de même que l'engagement de Mme Le Maire quant au non accès de l'aire naturelle par les caravanes et les camping-cars. Et je pense en effet, que la voirie ne pourrait supporter en l'état un tel trafic. Néanmoins, on peut effectivement s'interroger sur le devenir de la voirie avec le temps. Les municipalités successives auront-elles la même attitude que l'actuelle. L'interdiction de circuler pour les caravanes et les camping-cars sera-t-elle maintenue ? Les municipalités qui se succéderont, ne seront-elles pas tentées, voire obligées de goudronner la voirie d'accès, qui est une voirie communale détruisant au passage un environnement qui fait la qualité du site.*
- *Après la présente procédure, si toutefois, elle aboutit, à un avis favorable, le dossier devra faire l'objet d'un permis de construire qui fera l'objet d'un examen au regard des réseaux, et du service de secours comme de l'ABF, notamment. J'ai, néanmoins tenu à m'assurer que les réseaux E.U de la rue des BERTRANDS, disposaient de la capacité suffisante pour un tel projet. J'ai en outre consulté les services de secours pour m'assurer qu'ils pouvaient accéder dans des conditions correctes.*
- *Il me faut ajouter qu'une aire naturelle de camping n'est pas de même nature qu'un camping traditionnel, le nombre d'emplacements notamment y est naturellement limité. Le projet le limite d'ailleurs à 25. Enfin, l'activité est une activité saisonnière obligatoire, la durée*

d'ouverture est limitée dans à 6 mois par an, du 15 avril au 15 octobre, elle ne peut se développer sur toute l'année. Les 6 autres mois, les parcelles sont nues.

- Enfin, j'ai pu en effet, effectivement constater que le terrain concerné est dans le champ visuel du Parc BASCHET, bien que de façon très limitée. Il n'est cependant pas certain que des toiles de camping puissent apparaître visibles... Néanmoins, j'ai pris contact avec les services de l'architecte des Bâtiments de France pour connaître leur avis, et qui bien sûr auront à examiner le dossier de permis de construire, s'il y a lieu. En tout état de cause, un recul des emplacements devrait être pour le moins envisagé.*
- Le projet de restaurant n'est pas directement concerné par l'enquête, dans la mesure où il se situerait à l'intérieur de la carrière et en zone constructible. Je n'ai donc sur ce point pas à me prononcer.*

2-3-2 LES OBSERVATIONS DE Mr COURMADIAS

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Monsieur COURMADIAS tient à me faire part des observations qu'il a souhaité voir consignées au registre.

Il m'apporte le texte qu'il souhaite annexer au registre d'enquête, le même que celui adressé à Mme le Maire. C'est donc ce texte qui est annexé en page 7 et 8.

Il me fait part de ses observations sur le projet et des oppositions qui lui paraissent devoir être retenues au regard :

- de la sécurité : Un incendie ayant eu lieu en février 2013, a généré de vrais problèmes aux pompiers pour l'accès. Le même accès étant celui requis pour l'aire naturelle de camping projetée.
- d'accès : le chemin d'accès à l'aire naturelle est particulièrement étroit et ne pourra lui semble-t-il accueillir la circulation permettant de desservir 25 emplacements de camping.
- environnemental : Le terrain envisagé pour implanter l'aire d'accès est dans le champ de visibilité du château de Loches et du donjon ; il lui semble impossible qu'une aire de camping puisse y être, à ce titre implantée.
- Le long du chemin d'accès, de part et d'autre, se situe la propriété de M.COURMADIAS sur laquelle, un labyrinthe d'ifs du XIXème, remarquable est implanté et dont la qualité lui semble devoir être protégée tant sur le plan paysager que sur le plan sonore. Il lui semble que compte tenu de l'étroitesse du chemin, il ne pourra envisager de sauvegarder le paysage (tunnel de feuillus qu'il entretient lui-même) et sa qualité si l'aire de camping est maintenue.
- La qualité des constructions prévues lui semble particulièrement précaire (tant pour les sanitaires que pour la mini-ferme ou les gîtes). Il ne suffit pas que les matériaux soient naturels pour que ce soit bien.
- Des problèmes d'évacuation des déchets ou d'assainissements vont se poser tant au niveau de la circulation sur ces voies trop étroites que pour ces terrains sous cavés, donc fragiles.

Réponse de Mme le Maire

- *L'avis des pompiers a été requis avant l'enquête. Un lieutenant de la caserne de Loches est venu sur le site et a donné son avis : étant donné le type d'utilisation (tentes de camping), la sécurité incendie ne pose pas de problème.*
- *Le gestionnaire s'est engagé à n'accueillir que des campeurs sous tentes, à l'exclusion de tout camping-car ou caravanes. Les élus l'ont prévenu qu'un arrêté d'interdiction pour ce type de véhicules sera pris. Dans ces conditions, et uniquement dans ces conditions, la circulation ne semble pas poser de problèmes.*

- *Visibilité : le projet ne comporte que des tentes, et sur une partie de l'année seulement. Le règlement du POS exige un paysagement sérieux du site.*
- *Le labyrinthe du Pressoir est absolument exceptionnel. Il n'est pas visible depuis la voie communale et le projet ne semble pas pouvoir pas impacter sur cette magnifique installation*
- *La construction des bâtiments devra faire l'objet d'un permis de construire. A cette occasion la qualité des bâtiments sera étudiée au regard du règlement du POS et soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France puisque le site est situé dans le rayon de protection des Monuments Historiques.*
- *L'évacuation des déchets se fera exclusivement par la rue des BERTRANDS, sur laquelle circulent déjà les camions de ramassage des ordures ménagères. L'assainissement se fera par la rue des BERTRANDS, avec raccordement sur le réseau existant dans la propriété du gestionnaire. Aucune modification du réseau public de collecte des EU n'est prévue.*

Mon analyse et avis :

Mme Le maire a apporté me semble-t-il toutes les réponses aux inquiétudes de Mr COURMA-DIAS. Il est évident que la qualité du site, la proximité de patrimoines pouvant retenir l'attention méritent que l'on soit particulièrement attentifs dans la définition de l'intérêt général d'un projet emportant mise en compatibilité du POS.

2.3.3 LES OBSERVATIONS IDENTIQUES DE MR et MME SANDLER

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Mêmes réponses et analyse

Mon analyse et avis :

Même analyse que précédemment.

2.3.4 LES OBSERVATION D'UN ANONYME :

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Comment envisager raisonnablement une circulation sur une voie déjà étroite et sur un terrain de terre, le passage de 25 véhicules (aller/retour) = 50 véhicules jour.

Sans compter les véhicules éventuels du restaurant, soit un impact journalier entre 50 et 80 véhicules.

Ceci, en plus du passage des engins agricoles, enlèvement d'ordures ménagères, livraisons, et, en cas de problèmes, des services incendies ou sanitaires.

Comment organiser ce flux de véhicules si ce n'est par l'implantation de feux tricolores alternés, étant donné qu'il n'y aura aucune visibilité entre l'arrivée et le départ de ce chemin.

Dans quelques années, le propriétaire arguant de cette circulation difficile, pourrai demander à la commune de viabiliser ce chemin en voie bitumée, et, de ce fait, à la charge de la commune, donc, des contribuables.

De plus de nombreux animaux transitent ou nichent sur ce terrain, oiseaux, écureuils, biches, cerfs, abeilles, papillons.

En ce qui concerne les emplois, 1 temps plein, 2 temps partiel sur 6 mois, c'est mieux que rien, mais qui pourvoira à ces emplois, le propriétaire, ces ayants-droits?

Réponse du Mme le Maire

- *L'accès au restaurant se fera exclusivement par la rue des BERTRANDS.*
- *L'évacuation des déchets et les livraisons se feront par la rue des BERTRANDS, sur sa partie goudronnée, sur laquelle circulent déjà les camions de ramassage des ordures ménagères et des*

camions de livraison. Ce type de véhicules n'a pas à circuler sur le chemin non goudronné en prolongement de la rue des BERTRANDS. Indépendamment du projet d'aire naturelle de camping, il est d'ailleurs étudié l'interdiction de la circulation automobile sur cette portion encaissée de la voie.

➤ *Animaux : pas de commentaire*

➤ *Emplois : à la charge exclusive du gestionnaire de créer ces emplois et de payer salaires et charges sociales.*

Mon analyse et avis :

Le dossier est clair sur l'accès de l'aire naturelle de camping qui s'avère différent de celui du restaurant. L'un se fait par la VC 110 et l'autre par la rue des BERTRANDS. Cependant, il est bien évident que l'on peut comprendre l'inquiétude des riverains pour l'accès à l'aire naturelle de camping sur une voie actuellement revêtue d'un simple stabilisé enherbé, inquiétude que l'on partage et l'inquiétude des riverains sur la durée est bien réelle. Une installation de ce type durera, si elle marche, au-delà de l'actuelle municipalité et le POS est appelé également à une certaine pérennité. On peut effectivement s'interroger sur la voirie et la circulation dans le temps. (cf mes réponses précédentes sur ce point)

Le dossier fait état d'un projet très strictement privé qui n'engage pas la municipalité.

- Relativement au projet de logements sociaux en écoconstruction :

Construction d'un projet de construction écologique, très bien, mais je me pose la question, pourquoi la commune a-t-elle percé le mur d'enceinte du rempart pour faire un accès au dit terrain, alors que ce projet n'en n'est qu'au stade de l'enquête publique.

Réponse de Mme le Maire

➤ *Le percement du mur d'enceinte n'est pas créé pour accéder au terrain, mais pour permettre aux piétons de passer du chemin des Ecoliers à l'Impasse Sainte-Catherine. La restauration du mur d'enceinte et la création d'un passage dans ce mur sont donc indépendantes du projet de construction. La largeur de l'ouverture dans le mur ne permet pas le passage de voitures.*

Mon analyse et avis :

Je n'ai rien à ajouter à la réponse de Mme le Maire et j'ai en outre, (je l'ai déjà mentionné plus haut) constaté que le passage créé dans le mur d'enceinte ne permettait pas le passage d'un véhicule.

2.3.5 LES OBSERVATIONS DE MME MONIQUE DUPAS :

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

La création d'un camping à BEAULIEU-LES-LOCHES ? Pourquoi pas ! L'endroit choisi ne me semble pas opportun et risque de causer plus d'ennuis que de bienfaits pour la commune qui devra assumer de gros travaux de voirie pour rendre accessible ce terrain. Le site des Bertrands est magnifique, naturel et un lieu de promenade idéal, pourquoi créer des nuisances pour le voisinage et fermer ce lieu à tous les bellilociens qui aiment pratiquer la marche le week-end ?

Réponse de Mme le Maire

➤ *Il n'est pas prévu de travaux de voirie*

➤ *Les chemins accessibles au public resteront accessibles au public dans les mêmes conditions.*

Mon analyse et avis :

Rien à ajouter à mes propos précédents.

- Relativement au projet de logements sociaux en écoconstruction :

Pour les logements sociaux il en est de même ; Pourquoi transforme-t-on le PLU ? Chacun devrait avoir les mêmes droits.

Réponse de Mme le Maire

➤ *Effectivement, chacun doit avoir le même droit, dont celui d'habiter en centre-ville y compris quand on est bénéficiaire de logement social.*

Mon analyse et avis :

J'ai sur ce point déjà apporté une réponse. Le code de l'urbanisme autorise la modification du POS, pour tout projet, public ou privé et s'applique ainsi à tous et ouvre en conséquence les mêmes droits à tous. L'enquête, pour que le POS puisse être modifié doit donner un avis quant à l'intérêt général du projet, avant d'emporter la mise en compatibilité du POS.

2.3.6 LES OBSERVATIONS DE MADAME DANIELLE ROBIN.

- Relativement au projet de logements sociaux en écoconstruction

Je ne vois pas l'utilité de créer un lotissement dans ce terrain encaissé au bout de l'impasse Sainte Catherine qui était inconstructible et avec un chemin piétonnier.

Réponse de Mme le Maire

➤ *Il ne s'agit pas de la création d'un lotissement mais de la construction de logements à but social, en éco construction, dans le centre de la ville.*

Mon analyse et avis

Le dossier est en effet clair, la superficie construite n'est que de 200m² carré sur un terrain de moins de 600m², il paraît difficile dans ces conditions de penser à plus de deux ou trois logements. Le permis de construire qui devra suivre, permettra d'apporter s'il y a lieu plus de précisions sur le projet lui-même. L'enquête s'attache ici à s'assurer que le projet peut être considéré comme d'intérêt général et emporter ainsi la mise en compatibilité du POS.

2.3.7 LES OBSERVATION DE M. ET MME VONNET

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Objection au sujet terrain de camping de M. et Mme HASBROUCQ - CHARMET

Nous sommes les voisins très très proches de M. et Mme HASBROUCQ – CHARMET leur terrain plongeant de 6 à 7 mètres sur notre propriété et de notre maison d'habitation qui se trouve à une soixantaine de mètres environ de leur terrain. Les bruits ont toujours tendance à venir vers nous.

Il est donc inacceptable d'avoir de nouvelles nuisances qui "existe déjà" car un terrain de camping a pour but "prendre du plaisir jour et nuit". Nous sommes dans une zone agricole et sensible très fréquentée par des associations de marcheurs et promeneurs car actuellement nos terrains sont le foyer de protection de nombreuses espèces d'animaux, cerfs, faisans, perdrix, lapins, écureuil, blaireau et un grand nombre d'espèces d'oiseaux, nous les respectons, nous les protégeons, nous les nourrissons. Le bruit généré par tant de personnes regroupées dans un si petit espace pourrait modifier l'éco système.

Dépense communale : refaire une route à deux voies- voir l'électrification, le sanitaire et autre ?? Nous sommes les contribuables, ne faisons plus reculer la nature, nous le regretterions. Demain sera trop tard.

Réponse de Mme le Maire

➤ *Le gestionnaire s'est engagé à n'accueillir que des campeurs sous tentes, à l'exclusion des camping-cars et caravanes. Par définition une "aire naturelle de camping" n'est ouverte au maximum que six mois par an et doit revenir dans son état initial, sans rien laisser après sa fermeture. Nous espérons que les personnes accueillies respecteront l'environnement et la tranquillité des lieux*

➤ *Voirie : voir réponses précédentes ; électrification et sanitaires : à la charge du propriétaire de l'aire naturelle de camping exclusivement*

Mon analyse et avis

- *J'ai bien entendu la très forte inquiétude de Mr et Mme VONNET qui ont découvert ce projet. Effectivement, il se situe au voisinage immédiat de leur propriété et on peut comprendre leur émoi. Ils m'ont fait part de leurs très vives inquiétudes quant à la perte de valeur qu'ils peuvent craindre pour leur propriété et les arguments contenus dans leur observation écrite en sont l'exact reflet.*

- *En effet, le secteur est d'une rare qualité paysagère, il se situe comme point de vue sur le patrimoine Lochois dans une situation tout à fait exceptionnelle, l'accès en est difficile et la diversité tant animale, que biologique ne fait aucun doute. Il faut donc être très prudent pour toute opération projetée. Je ne manquerai donc pas d'être attentive sur ces points pour formuler mon avis quant à l'intérêt général du projet.*

2.3.8 LES OBSERVATION DE M. DOMINIQUE DUDOUET.

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

J'ai appris il y a quelques jours qu'un projet de camping était en cours situé aux BERTRANDS en bordure de terrains agricoles.

Il faut savoir que mon métier crée des nuisances à certains moments de l'année et bien sûr à la même période que l'activité des campings.

Semis et récolte de colza, blé et orge en juillet et août (bruit et poussière) et d'autres questions concernant la collectivité. Qui supportera la charge des aménagements suivants : la voirie, l'alimentation en eau potable, les eaux usées et l'électrification.

A titre personnel, je ne suis pas contre M. et Mme HASBROUCQ quant à leur projet mais celui-ci n'est pas situé au bon endroit car qui dit camping dit tranquillité et ce ne sera pas le cas, qui dit camping dit mouvements de personnes et véhicules motorisés donc nuisances sonores. Qui réglera ces problèmes par la suite ?

Réponse de Mme le Maire

➤ *Le propriétaire d'une aire naturelle de camping est souvent un exploitant agricole. Ce genre d'établissement, souvent situé en zone rurale ou montagnarde, permet aux campeurs de découvrir les activités rurales, agricoles et la région.*

➤ *Les nuisances agricoles peuvent être de type olfactif, poussiéreux ou acoustique, y compris tardivement en période de moisson (engins agricoles, traitements, épandage...). Le gestionnaire de l'aire naturelle de camping devra tenir compte de ces contraintes potentielles. Il n'est pas question de gêner l'exploitation agricole. Les campeurs devront s'adapter à une situation préexistante.*

➤ *Voirie, réseaux divers: voir réponses précédentes*

Mon analyse et avis

Je partage totalement l'avis de Mme le Maire, l'aire naturelle de camping est la plupart du temps intégrée à une exploitation agricole et les désagréments liés à l'exploitation ne posent

*pas de difficultés particulières et sont pris en compte en amont. Les campeurs d'ailleurs savent qu'ils viennent dans une zone agricole et s'y adaptent en général très bien.
Pour les réseaux, j'ai déjà répondu sur ces points et je renvoie à mes réponses précédentes.*

2.3.9 LES OBSERVATION DE JEAN-YVES ET FRANÇOISE JAMIN

- Projet de construction de logements sociaux en écoconstruction.

Ce terrain a été acheté par la commune en " terrains cultivés à protéger" (TCP), dans un futur proche, la municipalité veut le transformer en terrain à bâtir.

Le droit de préemption n'a été décidé que pour la réalisation d'un chemin piéton.

Ce nouveau projet impacte l'article L-212-11 du 2ème paragraphe du code de l'urbanisme qui prévoit de prévenir les anciens propriétaires pour leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité (ce qui n'est pas le cas).

Lorsque les acquéreurs potentiels (qui avaient signé le compromis de vente) avaient lors d'un rendez-vous avec l'ABF et le maire (en 2010) demandé l'échange de la parcelle pour la partie constructible, ils avaient en réponse reçu un refus.

Pourquoi ce projet est possible pour un privé et qu'il ne l'est pas pour un autre ?

Les arguments avancés aujourd'hui sont à l'opposé de ceux évoqués en 2010.

L'ensemble du terrain devient donc constructible et il y a perte de superficie potagère sur le centre bourg de la commune de Beaulieu.

Ce terrain aurait pu être mis en culture depuis 2011 comme il est la propriété de la commune, il existe des jardins partagés dans le quartier des VIANTAISES, il avait pu en être dans le quartier du centre bourg où les maraichages avaient une grande importance dans l'histoire de Beaulieu.

La création du chemin piétonnier a entraîné des travaux qui ont mis à mal le revêtement de l'impasse Ste Catherine. Les travaux de maçonnerie ont fait couler beaucoup d'eau accentuant les désagréments (eau qui ne s'écoule pas). La réfection de la voirie de l'impasse paraît être une priorité avant d'engager d'autres projets. La sécurité des piétons risque d'être engagée avec des voitures supplémentaires pour les logements d'écoconstruction.

Réponse de Mme le Maire

- *Effectivement, le terrain d'origine a été préempté "pour améliorer la circulation piétonne et cycliste et en particulier pour aménager un chemin piéton reliant le chemin des Ecoliers (anciennes douves) à l'Impasse Sainte-Catherine". Cette opération étant menée, la commune, n'en ayant pas l'usage et afin de financer l'opération, a revendu la "partie nord" en terrain à bâtir, ce qui n'a soulevé aucun problème ou remarque à l'époque. M. et Mme JAMIN ont d'ailleurs fait une offre pour acquérir ledit terrain. La commune a parallèlement proposé à l'association des Petits Jardins de Beaulieu d'occuper la "partie sud" pour créer un second site de jardins partagés, en plus de celui des VIANTAISES, mais l'association (dont fait partie M. JAMIN) a décliné la proposition. De ce fait s'est posée la question du devenir de ce terrain et de son entretien. La commune a alors décidé de s'inscrire dans la dynamique de création d'une filière d'éco construction et de mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, via la Foncière CHENELET, qui est ce que l'on appelle communément un "organisme HLM".*
- *Je précise que la Foncière CHENELET n'est pas un "privé" mais un bailleur social, à caractère d'intérêt général. Cette modification du POS ne serait pas possible sans ce caractère d'intérêt général, garanti par le fait que la commune reste propriétaire du terrain, avec bail emphytéotique au profit de CHENELET.*
- *La réfection de la voirie sera éventuellement envisagée à l'issue des travaux de construction des logements.*

Mon analyse et avis

Je dois rappeler ici ma réponse précédente et ma réserve par rapport aux procédures passées sur lesquelles je n'ai pas à me prononcer. La présente enquête porte sur le délaissé d'une opération qui est en passe d'être close du fait de l'aménagement du passage dans le mur d'enceinte. Le code de l'urbanisme autorise la modification du POS aux termes d'une déclaration de projet, si le dit-projet est déclaré d'intérêt général. C'est en conséquence cette procédure qui donne lieu à la présente enquête. Il y a lieu de se prononcer sur l'intérêt général du projet, et la mise en compatibilité du POS et uniquement sur cela.

Je comprends parfaitement que les administrés profitent de cette occasion pour faire part à la municipalité de leurs observations et c'est la raison pour laquelle il est important que chaque observation puisse être relayée auprès de la municipalité et chacune recevoir une réponse. Et c'est la raison pour laquelle nous avons convenu, Mme Le Maire et moi-même d'apporter une réponse à chacune des observations.

2.3.10 LES OBSERVATIONS DE MR GREGOIRE HUNETTES :

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Qui va détruire ce beau site sauvage. Nuisance aussi au voisinage. Travaux de voirie supplémentaires. A qui profitera ce projet ?

Réponse de Mme le Maire

➤ *Cf. réponses ci-dessus*

Mon analyse et avis

- *Cf. analyse et avis précédents*

2.3.11 LES OBSERVATIONS D'UN ANONYME (signature illisible):

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Outre les inconvénients, évidents pour le voisinage immédiat (cf commentaires précédents), je pense qu'il faut mesurer pour la commune le risque à terme de devoir engager des frais pour des travaux de voirie qui ne profiteront pas aux Bellilociens.

Réponse de Mme le Maire

➤ *Cf. réponses ci-dessus*

Mon analyse et avis

Cf. analyse et avis précédent.

2.3.12 LA VISITE DE M. ET MME VONNET

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Propriétaires d'une maison et terres jouxtant les parcelles concernées par le projet d'aire naturelle de camping. Ils s'inquiètent de la dépréciation de leur bien si ce projet voit le jour. Inquiétude relative aux nuisances de bruits qui seront engendrés par un camping et par les délinquances consécutives. M. et Mme VONNET montent une vraie inquiétude (voir observation du 28/10/2013).

2.3.13 LA VISITE DE M. DUDOUET

- Relativement au projet d'aire naturelle de camping :

Mr DUDOUET exploite les parcelles autour de celles concernées par l'aire naturelle de camping, notamment les parcelles 194 et 16. M. DUDOUET domicilié le Bechetière à St-Jean-St-Germain 37600 exprime fort qu'il n'acceptera pas de ne pas pouvoir réaliser les traitements de ces terres quand le temps sera propice et il craint que le camping lui enlève ces possibilités. Les uns et les autres craignent en outre que les gibiers présents sur les lieux soient dérangés par le projet (observation du 28/10/2013). La zone choisie pour le projet leur paraît trop proche des zones cultivées et des zones habitées. Ils se montrent très opposés au projet qui leur semble incompatible avec la proximité des habitations.

Réponse de Mme le Maire sur ces deux visites

➤ *Cf .réponses ci-dessus. La remarque sur les délinquances n'appelle pas de réponse de ma part.*

Mon analyse et avis Cf. analyse et avis précédents

III – MON AVIS SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER

Il me paraît ici nécessaire de noter que cette enquête a suscité assez d'intérêt auprès de la population de BEAULIEU-LES-LOCHES, le dossier a été consulté et quelques personnes ont souhaité me rencontrer lors des permanences afin de conforter leurs observations.

Les propos recueillis ont porté essentiellement sur les désagréments que pourraient apporter les projets notamment aux riverains. En cela, ils apportent des éléments de jugement quant à l'intérêt général des deux projets.

Mon avis sur l'ensemble du dossier est le suivant :

- les études du projet me sont apparues, sérieuses, et suffisantes pour la compréhension ;
- le contenu du dossier peut être considéré comme conforme aux stipulations réglementaires. Le dossier mis à la disposition du public est clair, sans être trop technique. Chaque projet s'appuie sur une cartographie adaptée, et est appuyé par des photographies. Sans doute aurait-on aimé que chaque projet soit plus précis; mais il est évident, que ce sera l'objet des permis de construire, s'il y a lieu. Et, la lecture est aisée, la présentation claire et accessible ;
- les études d'impact qui accompagne le dossier me semblent suffisante et elles les différents aspects environnementaux. Les précisions ont été apportées chaque fois qu'elles pouvaient paraître nécessaires ; les mesures compensatoires précisées.
- J'ai fait part, tout au long de ce rapport des éléments relatifs, à celui-ci, qui me paraissaient devoir être relevés. Les inconvénients qu'ils visaient n'ont pas été de nature à perturber la compréhension et à une bonne appréhension du dossier.

Mes conclusions et mon avis font l'objet d'un document séparé à la suite du présent rapport.

AMBOISE le 22 novembre 2013.

Le Commissaire Enquêteur

Signé A.DUPUY

ENQUÊTE PUBLIQUE
MISE EN COMPATIBILITE DU POS
Suite à déclarations préalables de projets :
N°1-DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES TROGLOS
N°2- LOGEMENTS EN ECOCONSTRUCTION
COMMUNE DE BEAULIEU LES LOCHES (37600)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
AVIS ET CONCLUSIONS

Références.

- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E13000263/45 du 23/08/2013.
- Arrêté municipal en date du 10 septembre 2013 prescrivant l'enquête publique relative aux projets de développement touristique des TROGLOS de BEAULIEU et d'écoconstruction de logements emportant la mise en compatibilité du POS.

Cadre juridique :

- Code de l'environnement :
- *de l'information et participation des citoyens*: Art L123-1 à L 123-19 R 123-2 à R 123-27
- Code de l'urbanisme : Art L 123-14 et L 123-14-2 et R 123-23-1 ; Art L.300-6 et Art. 300-1

Période de l'enquête publique : du 03 octobre au 04 novembre 2013 inclus.

Permanences assurées par le commissaire enquêteur :

- jeudi 03 octobre 2013 de 8 heures30 à 12 heures.
- vendredi 18 octobre 2013 de 14 heures 30 à 18 heures.
- lundi 04 novembre 2013 de 14 heures30 à 16 heures.

Destinataires du rapport:

- Madame la présidente du tribunal administratif d'ORLEANS.
- Madame le Maire de BEAULIEU LES LOCHES (37600).
- Monsieur le préfet d'Indre et Loire (Bureau de l'environnement et de l'urbanisme)

La présente enquête concerne la mise en compatibilité du POS suite à déclarations préalables pour deux projets : le projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU » et le projet n° 2 d'écoconstruction de logements sociaux.

En conséquence, l'enquête se doit d'établir successivement l'intérêt général des deux projets présentés, l'intérêt général devant emporter la mise en compatibilité du POS.

Il y a donc lieu au cours de cette enquête de donner un avis quant à l'intérêt général de chacun des deux projets soumis à l'enquête d'une part et d'autre part, que, dans ces conditions, la compatibilité du POS peut être retenue pour chacun de ces deux projets.

L'enquête publique a été accompagnée d'une publicité dont on peut considérer qu'elle fut adaptée et suffisante et s'est déroulée dans un climat tout à fait serein et n'a fait l'objet d'aucun incident.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a fait l'objet d'une consultation assidue et a donné lieu à 45 observations ; Les observations inscrites sur le registre ont fait l'objet d'une transmission à madame le maire, laquelle a apporté les réponses par retour de courriel et chacune des observations a individuellement été l'objet d'une analyse et d'un avis de ma part.

DE MES INVESTIGATIONS, ET RENCONTRES, DES CONSULTATIONS DE DOSSIERS ET DE MES VISITES SUR LES LIEUX, J'AI OBSERVE LES POINTS SUIVANTS :

A – SUR LA PROCEDURE :

- le public a été correctement informé,
- de l'enquête par une publicité adaptée et suffisante y compris sur le site internet de la commune ;
- sur le contenu de chacun des deux projets soumis à l'enquête dans le cadre du dossier d'enquête lui-même,
- lesquels prennent appui sur des dossiers complets, suffisamment documentés, qui permettent d'appréhender les différentes composantes des projets en ne laissant dans l'ombre aucun de leurs aspects;
- L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur les deux dossiers de déclaration de projet ; avis qui ont été intégrés aux dossiers d'enquête et mis à consultation ;
- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant une durée de trente et trois jours avec 3 permanences , dont deux assurées par mes soins, la 1ère a été assurée par Mr GERMAIN, commissaire enquêteur ;
- lors de nos permanences, nous avons été à disposition du public pour entendre les observations. J'ai, également pris connaissance des observations portées au registre d'enquête hors des permanences, et dénombrer les 45 observations relayées auprès de Madame le Maire,
- Aux termes d'un entretien qui a fait l'objet d'un P.V, nous avons convenu Madame le Maire et moi-même que chaque observation consignée au registre ferait l'objet d'une réponse et j'ai reçu par retour de courriel, son avis ;
- Au cours de différents déplacements, à BEAULIEU-LES-LOCHES, j'ai pu, sur place, largement visiter les lieux concernés par l'enquête : en début, puis, à plusieurs reprises, en cours d'enquête et une nouvelle fois en fin d'enquête, et ainsi m'assurer ainsi de ma bonne compréhension des projets.
- J'ai pu en outre prendre les contacts qui m'apparaissaient nécessaires à la bonne compréhension des projets et des observations et aptes à me forger une opinion.

B – SUR LE FOND, QUANT A L'INTERET GENERAL :

Si l'intérêt général ne fait l'objet en droit, d'aucune réelle définition, il me semble cependant qu'on peut en approcher par recoupement de divers articles du code de l'urbanisme ou de la jurisprudence.

Dans la conception française, l'intérêt général recouvre une finalité d'ordre supérieur aux intérêts individuels d'une part, et sous-entend d'autre part, qu'un projet pour être d'intérêt général se doit de dépasser, transcender l'intérêt commun et prétendre à une ambition supérieure profitable à la collectivité.

Pour cela, l'opération

- se doit d'être destinée à la réalisation d'un aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à la création d'emplois, à l'insertion professionnelle, au développement économique, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection, la promotion d'un patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques

- sans toutefois, porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité publique, ni à l'environnement ou au développement durable, pas plus qu'être insupportable aux finances publiques.

Les deux projets n'étant pas de même nature, j'étudierai en conséquence successivement chacun des deux projets au regard de ces critères.

Sur le fond, de l'intérêt général du projet n°1, de développement touristique des TROGLOS DE BEAULIEU :

a) au regard du développement économique, touristique, à la création d'emplois

- Le projet de création d'une aire naturelle de camping a pour ambition de développer une nouvelle activité touristique. Laquelle est un des moteurs de l'activité économique sur le Lochois. Le développement d'activité dans ce secteur, de quelque importance qu'elle soit, contribue en conséquence effectivement, et surtout en période de crise à renforcer l'activité économique.

- Les zones rurales et le Lochois en particulier ont besoin de voir leurs commerces soutenus, par toutes initiatives. A BEAULIEU, il ne reste, comme dans toutes les communes rurales, que quelques commerces (le dossier en donne d'ailleurs la liste) encore en activité. On peut donc très justement penser que le développement d'une aire naturelle de camping apportera un supplément de chiffre d'affaire; et en conséquence, même si cela reste limité, un tel soutien n'est-il jamais négligeable.

- Les touristes de passage dans les TROGLOS DE BEAULIEU, du fait de la qualité de l'accueil qu'ils recevront à BEAULIEU et dans le lochois qu'ils visitent ne manqueront pas d'être des ambassadeurs très efficaces pour la renommée du lochois tout entier et son patrimoine, et contribueront ainsi à sa renommée.

- Sur le plan de l'emploi, outre l'activité induite pour les gérants des TROGLOS contribuera également à la création de un ou quelques emplois non délocalisables. Certes le nombre en est limité. Mais encore une fois, même, quelques unes, ce sont toujours des créations, et elles ne peuvent être négligées dans la période où nous vivons.

En conséquence, au regard de l'activité économique touristique et de la création d'emploi, le projet présente en effet, un intérêt qui dépasse le seul intérêt particulier et répond sur ce point aux critères de définition qu'on s'est donné.

b) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard des enjeux sociaux et de santé,

Sur le plan sanitaire, les installations requises par l'aire naturelle seront raccordées sans difficultés ni installations supplémentaires sur la rue des BERTRANDS ; il n'y aura donc pas d'impacts négatif sur le plan sanitaire pour cette création ;

- La commune bénéficie d'une station d'épuration suffisamment dimensionnée pour recevoir les eaux usées du projet ;

- Le projet ne nécessite pas d'extension de la collecte sélective des ordures ménagères ;

- Le projet se situe hors des périmètres de protection de captage d'eau potable ;

- Les observations recueillies dans le registre et entendues au cours de l'enquête font part de craintes de la part des riverains quant aux relations sociales entre les riverains et les campeurs. Il m'apparaît que ces craintes sont plus, dues à la nouveauté de l'installation, à la transformation des habitudes et il est évident, que dans la durée, ces difficultés pourraient être rapidement surpassées et ne pourraient pas être à elles seules un frein au projet.

Au regard des enjeux sociaux et de santé, le projet ne présente en conséquence pas de difficultés particulières pour la collectivité.

c) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard des enjeux environnementaux

- Le projet s'insère dans un site qui ne comporte certes pas de site Natura 2000 dans sa proximité ; ni n'est concerné par une zone d'intérêt écologique faunistique ou floristique ;

- Certes le projet ne rencontre pas de connectivité biologique particulière ;

- Sans doute, les parcelles concernées par le projet, constituent elles un délaissé agricole dont la végétation n'est pas entretenue et qui ne représente certes pas lui-même une valeur patrimoniale notable, mais, c'est un lieu préservé, sorte de respiration naturelle de grande qualité dans un cadre privilégié du fait de ses accès actuellement très protégés de toute circulation intense, par son implantation en dominante de la vallée, par le point de vue qu'il offre sur les principaux site du Lochois, par son voisinage de qualité (une allée de marronniers pour accéder, un labyrinthe d'ifs entretenu, des TROGLOS en bordures de la rue des BERTRANDS fragilisés et nécessitant une certaine forme de protection...) sur le parcours de chemins de randonnées et qui mérite en conséquence d'être conservé dans son état environnemental actuel;

- Il existe très probablement sur ce site naturel délaissé par l'activité urbaine comme agricole, une faune et une flore propres aux milieux ruraux de Touraine (les observations reçues en témoignent), lesquels inévitablement se trouveront dérangées et devront se déplacer, fuir plus loin ;

Ainsi, du point de vue des enjeux environnementaux le projet présente à mon avis, un certain nombre d'inconvénients non négligeables, pour la collectivité,

d) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard des enjeux paysagers

- Le projet se situe dans un espace rural, naturel, typique du Lochois. En vue dominante sur le bourg et sur les principaux monuments du secteur; s'il est bien placé pour un point de vue sur les dits-monuments, il se situe à l'inverse, par sa configuration dans le champ de vision des dits monuments.

- Certes, le projet se situe sur un espace délaissé, à l'état de friches, mais l'implantation d'une aire naturelle, la végétalisation projetée avec délimitation d'emplacements laissent planer une inquiétude quant à la qualité « naturelle » du site lorsque l'aire naturelle de camping quand la délimitation des implantations aura été mise en place. On ne ici que s'inquiéter quant à la « valorisation » dont il est question ;

- Le panorama découvert à partir du site ne peut justifier que l'on risque d'endommager aussi peu soit-il le panorama offert à partir des monuments du Lochois et notamment depuis la cours du château et le parc BASCHET.

- Les observations des riverains et habitants viennent corroborer ces craintes ; et j'ai moi-même pu vérifier que le site se situe dans le champ de vision des monuments Lochois;
Ainsi, du point de vue des enjeux paysagers, il me semble qu'il y a lieu d'être également très prudent sur le développement d'un tel équipement sur cet espace très privilégié ;

e) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard des enjeux patrimonial et culturels ;

- L'objectif du projet est la mise en valeur d'un site remarquable, et peu connu, il s'agit là d'un objectif tout à fait noble;

- la préservation et la mise en sécurité du patrimoine troglodytique sont des opérations très coûteuses, et on peut en conséquence comprendre que les particuliers qui ont cet objectif cherchent à obtenir les moyens financiers aux travaux de confortement nécessaires et à la rentabilisation de leur biens;

- néanmoins, le développement et la mise en valeur ne peut se faire au détriment de la qualité des paysages et de l'environnement ;

- les activités de restauration ou de gîtes, telles qu'elles sont prévues peuvent permettre cette découverte avec des touristes piétons ou randonneurs à partir de la rue des BERTRANDS;

Ainsi du point de vue des enjeux patrimonial et culturels, si la création d'un restaurant ou la construction de gîtes ne semblent pas contrevenir à la qualité des paysages et de l'environnement, la création de l'aire naturelle ne semble elle, pas à la hauteur des enjeux patrimoniaux et culturels.

f) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard du trafic routier, de la circulation et de la sécurité

- L'accès au projet va se faire par la VC10 et le CR 11. Ces deux voies d'accès sont actuellement peu praticables ;

- Les difficultés d'accès pour la desserte du site sont indéniables. Il s'agit d'un simple chemin de campagne, propre au défrètement ou à la randonnée pédestre ;

- La municipalité n'envisage, ni de les goudronner, ni de les élargir ;

- Sans doute a-t-il été envisagé d'interdire la circulation aux véhicules de type, caravanes ou camping-cars;

- Sans doute, l'aire naturelle de camping serait-elle fermée pendant les périodes d'hiver ;
Néanmoins, une aire de camping, surtout si elle fonctionne est appelée à perdurer dans le temps. Comment pourra-t-on, dans ces conditions, maintenir dans le temps, l'interdiction de circuler aux caravanes et camping-car. Le risque est qu'il y aura lieu, alors de goudronner la route d'accès, voire de l'élargir.

Ainsi, il ne fait aucun doute, que, dans ces conditions le site perdra totalement de son caractère, calme, et rural, de grande qualité paysagère qui en fait son charme et son intérêt environnemental, son intérêt culturel et patrimonial.

En conséquence,

- De l'intérêt général du projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU » par la création d'une aire naturelle de camping

Après avoir observé, étudié et analysé, je constate que les points positifs que recèlent le projet ne sont pas de nature à contre balancer les points néfastes qu'il contient ; en effet,

- Le projet tend, certes, au développement économique et touristique; il est pour les gérants, cohérent; mais, compte tenu de la modestie du développement économique qu'il propose, il ne parvient pas à convaincre de l'intérêt qu'il présente pour la collectivité dans son ensemble et qui viendrait dépasser et transcender l'intérêt individuel.
- Le projet ne s'intègre hélas pas réellement dans son environnement qu'il vient indubitablement troubler; flore et faune existantes se trouveront perturber ; et même, s'il ne s'agit pas d'enjeux environnementaux dits essentiels , il vient en perturber les équilibres et prend ainsi insuffisamment en compte les enjeux de biodiversité.
- Le projet fait courir un risque très important sur le paysage rural typique, de qualité et en état de nature existant ; la circulation engendrée, même réduite amènera inévitablement dans un avenir plus ou moins rapproché , à reconsidérer les accès actuellement enherbés vers un accès moins bucolique.
- Le projet ne parvient donc pas à convaincre de sa capacité à mettre en valeur un patrimoine culturel et architectural car dans le développement qu'il propose, il contribue à la destruction de ce qui en fait justement une des composantes essentielles, calme, paysage, et vieilles pierres.
- La vue depuis les monuments que le projet se propose de faire découvrir sous un angle particulier du fait de sa situation dominante risque à l'inverse, par ailleurs d'en être à leur tour perturbé.
- Le développement économique et touristique que propose le projet me semble insuffisant pour venir compenser les désagréments qu'il risque de provoquer.
- J'ai, par ailleurs, été l'écho d'arguments et d'oppositions qui participent à renforcer ma conviction.

J'émetts en conséquence, un AVIS DEFAVORABLE à la déclaration d'intérêt général pour la création d'une aire naturelle de camping sur le site des TROGLOS de BEAULIEU et, par conséquent , un AVIS DEFAVORABLE la mise en conformité du POS sur ce projet.

Sur le fond, de l'intérêt général du projet n°2, de construction de logements à vocation sociale en écoconstruction.

a) Sur le fond de l'intérêt général au regard du développement économique, touristique, à la création d'emplois

- L'activité économique de BEAULIEU LES LOCHES est impactée par la proximité de la ville de LOCHES dotée d'une activité importante. Le tissu commercial s'en trouve, à n'en pas douter, en perte de vitesse. Comme pour tous les bourgs ruraux, tout apport de population dans le bourg constitue un apport d'activité pour les commerçants de proximité (alimentation générale, boucher, boulanger...) mais aussi pour les écoles et autres services de proximité. La création de logements sociaux en plein centre du bourg, contribue donc au développement économique du bourg d'abord par la population qu'il va engendrer et par le chantier qu'il va créer.
- 2, 3 ou 4 logements, c'est un apport de population de 2, 3 ou 4 familles supplémentaires. Une dizaine d'enfants, pour les écoles. Ce peut être une classe qui s'en trouve maintenue...
- Un chantier de construction, quel que soit son importance a des répercussions sur l'activité économique. Le projet de la Foncière CHÊNELET de création de logements sociaux en écoconstruction, dans le bourg de BEAULIEU s'inscrit dans cette optique de création d'activité.
- La Foncière CHÊNELET a recours, par appel d'offres à la mobilisation d'entreprises locales et s'attache ainsi au développement économique local.
- La Foncière CHÊNELET confie en outre, sur chaque chantier, une partie des travaux à des entreprises d'insertion professionnelle donnant ainsi l'occasion de qualifier de nouveaux jeunes et personne en chômage de longue durée. Formation aux techniques du bâtiment, secteur d'activité en recherche de main d'œuvre, aux techniques d'écoconstruction.

Du point de vue de l'activité économique et de la création d'emploi, le projet présente en effet un intérêt qui dépasse le seul intérêt particulier ;

b) Sur le fond, de l'intérêt du projet au regard des enjeux sociaux et de santé,

- La Foncière CHÊNELET coordonne les projets en vérifiant leur adéquation aux besoins sociaux locaux. Elle s'engage sur des projets solidaires. Bailleur social, c'est à ce titre que la Foncière CHÊNELET a été agréé dans la région centre comme dans de nombreuses régions de France.
- La Foncière s'engage sur des projets solidaires, et innovants pour l'écoconstruction de logements sociaux garantissant des logements sains et économes pour tous. Loyers et charges réduits, accueil de personnes à faibles ressources.

Au regard des enjeux sociaux et de santé, le projet s'inscrit donc parfaitement comme opération destinée à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, et répond sur ce point, à la définition de l'intérêt général qu'on s'est donné.

c) Sur le fond de l'intérêt général au regard des enjeux environnementaux du territoire:

- Le projet ne vient perturber aucun enjeu environnemental essentiel du territoire et s'insère harmonieusement dans l'espace,

En effet,

- Le projet s'insère dans un site ou, il n'a été recensé ni faune, ni flore incluant des espèces particulières remarquables ;
- Le projet s'insère dans un site qui ne comporte pas de site Natura 2000 dans sa proximité ;
- Le projet ne rencontre pas de connectivité biologique particulière ;
- Le projet se situe hors des périmètres de protection de captage d'eau potable ;
- Le projet se situe au sein même du bourg et ne contribue pas à la consommation de terres agricoles ;
- La commune bénéficie d'une station d'épuration suffisamment dimensionnée pour recevoir les eaux usées du projet ;
- Le trafic qu'il engendrera restera faible même dans la période de chantier pour la construction. En effet, le chantier restera très limité et ne sera pas beaucoup plus important que pour une grosse maison individuelle.
- Le projet s'inscrit dans un site qui ne fait l'objet d'aucun risque technologique particulier ;
- En outre, le projet prend en compte une véritable logique de développement durable, les énergies grises, dans ses modes de construction et dans les matériaux utilisés ainsi que dans les caractéristiques techniques des logements, économes en énergies. Ces derniers éléments constituant d'ailleurs une des spécialités de la Foncière CHÊNELET.

Ainsi, pour toutes ces raisons, du point de vue des enjeux environnementaux le projet s'inscrit-il là encore, parfaitement dans la définition d'un projet d'intérêt général.

d) sur le fond de l'intérêt général au regard des enjeux paysagers, et urbanistiques:

- Le projet s'inscrit dans la dimension du bassin de vie. En effet, c'est à la demande du centre intercommunal d'action sociale, soucieux de la diversité d'habitat que la commune s'est portée candidate pour un tel projet ;
- Le projet se situe en continuité de la zone urbaine, et il vient en assurer la densification recommandée dans les orientations nationale d'aménagements ;
- Le projet s'insère au sein même du centre-bourg (accessible à pied ou par une voirie peu fréquentée en voiture), à proximité immédiate de ses équipements, commerces, écoles, services médicaux, sociaux, etc...
- Le projet s'intègre parfaitement, et se niche à l'abri du rempart qui ajoute à la qualité de paysage, lui confère une intimité paysagère et l'isole des zones qui pourraient sembler plus bruyante ;
- En exacte cohérence avec les zones d'habitat qui l'entourent ;

En conséquence, du point de vue des enjeux paysagers, urbanistiques et architectural le projet s'inscrit-il dans l'espace sans venir perturber en quoique ce soit le paysage et contribuant même à la densification du bourg.

e) *Sur le fond de l'intérêt général au regard des enjeux énergétiques, et du parti architectural :*

- Le projet dans ses objectifs, s'inscrit résolument dans une volonté de favoriser les principes du bio climatisme, de l'écoconstruction et des économies d'énergie. Les techniques de construction retenues font résolument appel à des matériaux naturels, bois, terre crue, isolation en ouate de cellulose, paille ou fibre de bois, et des modes retenus pour l'énergie qui sont selon les possibilités locales, solaire, poêles à pellets, gaz ... récupération d'eau de pluie.
- Le projet porte une volonté de créer des logements sociaux à faible consommation énergétique ;

En conséquence, au regard des enjeux énergétiques, et du parti architectural, le projet contribue à la préservation des équilibres naturels, au développement durable et aux économies d'énergie.

f) *sur le fond de l'intérêt général au regard du trafic routier, de la circulation et de la sécurité :*

- A l'abri du rempart, au fond de l'impasse, sur le passage piétonnier le projet est parfaitement intégré pour une sécurité maximum pour ses habitants ;
- Le stationnement est parfaitement assuré sur la place qui se situe à proximité immédiate du projet et qui dispose d'un très vaste espace de stationnement ; et en tout état de cause, 3 à 4 logements ne peuvent de toute façon pas créer de difficulté de stationnement dans ce petit bourg;
- le projet se situe à proximité immédiate des services et notamment des écoles et leur est relié par un accès piéton ;
- l'accès pompier ne pose pas de problème particulier ;

En conséquence, au regard du trafic routier, de la circulation et de la sécurité, le projet est intégré, et ne présente aucune difficulté particulière:

En conséquence,

De l'intérêt général du projet n°2 de construction de logements à vocation sociale en écoconstruction.

Après avoir observé, étudié et analysé, je constate que

- Par la création de logements dans le bourg, le projet est créateur d'activité économique, et répond à la pression démographique ressentie sur la commune et le bassin de vie ;
- Le projet répond à l'objectif de mixité sociale qu'il s'est assigné contribue au logement de personnes à ressources modestes ;
- Le projet est soucieux de l'environnement et économe en énergie du fait de sa conception même en écoconstruction ;
- Le projet s'inscrit parfaitement dans la continuité urbaine et ne vient perturber ni la sécurité, ni la circulation, et ne crée pas de nuisance particulière
- Le projet ne constitue pas une charge financière pour la collectivité ;

J'émetts un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'intérêt général pour la construction de logements en écoconstruction sur BEAULIEU LES LOCHES.

C – SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS :

1) Le projet n°1 de développement touristique des « TROGLOS DE BEAULIEU » par la création d'une aire naturelle de camping, n'a pas démontré son intérêt au regard du collectif. Il a donc de ma part fait l'objet d'un AVIS DEFAVORABLE, quant à la déclaration d'intérêt général il n'y a donc pas lieu d'étudier la mise en compatibilité du POS pour ce projet.

2) Le projet n°2 visant à la réalisation de logements en écoconstruction sur BEAULIEU LES LOCHES, a fait de ma part l'objet d'un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'intérêt général, il y a en conséquence lieu d'examiner si les conditions sont requises pour que la mise en compatibilité du POS puisse être envisagée pour ce projet.

Le projet se situe en zone UBa du POS, mais, sur des parcelles rendues inconstructibles par une trame portée sur les plans règlementaires comme « terrains cultivés à protéger ». Il est donc nécessaire de s'assurer que la modification peut être réalisée, d'une part et d'autre part, dans la rédaction écrite du règlement de la zone concernée, il y a lieu de supprimer la nécessité d'un nombre minimum de places de stationnement pour chaque construction nouvelle.

- Les terrains concernés par le projet ne font plus l'objet de cultures maraîchères depuis bien longtemps, et la vocation maraîchère de BEAULIEU LES LOCHES n'est plus de mise en cet endroit totalement urbanisé ; et le projet se situe sur des terrains situés en zone UBa, en parfaite continuité avec l'espace urbain qui les voisine ; sa mise en conformité est donc totalement cohérent sur le plan urbanistique ;

- Le projet se situe à proximité immédiate d'une place où le stationnement ne pose aucun problème et qui a largement la capacité d'accueillir le stationnement supplémentaire qui pourrait être généré par quelques 2, 3 ou 4 logements; Il n'est donc nul besoin que le projet se voit imposer des places de stationnement quel qu'en soit le nombre ;

- la modification envisagée, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU : les modifications proposées n'apportent pas de bouleversements sensibles et restent très circonscrites et limitées.

- la modification n'a pas pour effet de réduire les espaces boisés classés, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

- la modification projetée prend en compte l'environnement naturel et n'aura pas d'impact sur l'agriculture ; elle est notamment respectueuse du Grenelle de l'environnement quant à densification des parcelles constructibles.

- La modification, est neutre au regard de l'eau : En effet, les évolutions projetées n'entraînent pas d'impacts nouveaux qui n'aient pas déjà été pris en compte quant aux eaux souterraines.

- L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ne sont pas compromises par le projet.

- La modification, au regard du patrimoine et du paysage ne crée pas d'évolution néfaste.

- La modification, au regard de l'environnement socio-économique s'inscrit parfaitement dans les dispositions du Grenelle de l'environnement.

- La modification n'apporte pas d'évolution sensible au regard de la sécurité.

- Enfin, la modification ne comporte pas de risques graves de nuisances.

EN CONSEQUENCE, j'émet

- Pour le projet n° 2, de réalisation de logements sociaux en écoconstruction sur BEAULIEU LES LOCHES, un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'intérêt général emportant la mise en compatibilité du POS.

Et, je rappelle ici que j'émet

- Pour le projet n° 1 de création d'une aire naturelle de camping sur le site des TROGLOS de BEAULIEU, un AVIS DEFAVORABLE à la déclaration d'intérêt général et dans ces conditions, la mise en conformité du POS sur ce projet n'a pas lieu d'être requise.

A AMBOISE le 22/11/2013

Le commissaire enquêteur

signé A DUPUY

<u>Destinataires</u>	- Madame le Maire de BEAULIEU LES LOCHES
	- Madame le Président du Tribunal administratif d'ORLEANS
	- Monsieur le Préfet d'Indre et Loire

ENQUÊTE PUBLIQUE
MISE EN COMPATIBILITE DU POS n°1 et n°2
Suite à déclarations préalables de projets :
1-DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DES TROGLOS
2- LOGEMENTS EN ECOCONSTRUCTION
COMMUNE DE BEAULIEU LES LOCHES (37600)

PV RENCONTRE entre Mme LE MAIRE et la CE aux termes de
L'enquête publique le 04-11-2013

Présents : Mme METADIER, maire de Beaulieu Les Loches. Annick DUPUY, commissaire enquêteur.

Excusé : Mr METIVIER Secrétaire de la Mairie

Rappel de la période de l'enquête publique : du 03 octobre au 04 novembre 2013 inclus.

Au terme de la dernière permanence, nous nous sommes rencontrées, Mme METADIER maire, et moi-même en mairie de BEAULIEU-LES-LOCHES, afin de faire le point sur le déroulement de l'enquête et établir les modalités de poursuite de la procédure.

Ensemble, nous avons fait un premier bilan de l'enquête :

- ° Mme le Maire s'est tout au long de l'enquête tenue informée des observations. Elle prend connaissance des dernières observations consignées dans le registre.
- ° Je fais part à Mme Le maire de l'excellent climat dans lequel s'est déroulée l'enquête ; je rappelle les moments importants de l'enquête :
 - La mise au point de l'enquête avec Mr GERMAIN, commissaire enquêteur chargé de l'enquête, (réunion du 5 septembre en mairie de BEAULIEU) à laquelle j'avais assisté en ma qualité de commissaire suppléant, puis ma reprise de l'enquête après la défection pour raison de santé de Mr GERMAIN à compter du 08 octobre 2013.
 - Mes différents déplacements sur les lieux des deux projets, en compagnie de Mme le Maire puis seule. Mon déplacement au Parc Baschet afin de constater les angles de vues depuis le principal monument de Loches qui lui avait été signalé pendant une permanence,
 - Les différents contacts que j'ai jugé bon de prendre au cours de l'enquête : rencontre avec Mr CHARMET et Mme HASBROUCQ, exploitants des TROGLOS de BEAULIEU, Mr MALJEAN DDT, contacts avec Mr CHOPPIN ABF, Mme le

lieutenant DARCY, services incendies et secours. Contacts qui se justifiaient du fait de la nature du site de la rue des Bertrands et des observations reçues et consignées.

° Ensuite, ensemble nous reprenons rapidement les différentes observations consignées et nous nous mettons d'accord sur la procédure à retenir pour une bonne analyse des observations :
Je fais part à Mme le Maire de la façon dont je travaille, à savoir que je souhaite que chacune des observations soit reprise individuellement, dans les termes où elle a été formulée sur le registre, qu'elle-même me communique sous 10 jours son avis pour chacune d'elles ; afin qu'ensuite je puisse moi-même en faire l'analyse et formuler un avis sur chacune des observations, et ceci pour chacun des deux projets présentés dans le dossier d'enquête.
Ces avis individualisés sont destinés à s'assurer que chaque personne ayant pris la peine de se déplacer et ayant montré un intérêt pour l'enquête reçoit une réponse individualisée et ainsi montrer que son observation a été prise en compte pour la formulation de l'avis sur le projet soumis à l'enquête.
Ce n'est qu'aux termes de cette analyse détaillée, que je formulerai mon avis, avis sur l'intérêt général de chacun des deux projets et sur la mise en compatibilité du POS.
Mme le Maire me confirme son accord sur cette manière de procéder. Elle me fera en conséquence parvenir par mail (pour gagner un peu de temps) dans les délais prévus ses avis.

Après que Mme le Maire ait pris copie de l'intégralité des observations du registre d'enquête, nous mettons un terme à notre réunion pour laquelle j'ai rédigé le présent procès-verbal que j'ai communiqué à Mme le Maire.

Fait à Amboise le 6 novembre 2013.
Le commissaire enquêteur

Signé A. DUPUY