

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 04 mars 2020 DELIBERATION

L'an deux mille vingt, le quatre mars à 18h00 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :

Beaumont -Louestault : Mme Côme Catherine ; M. Robert Jean-Paul
Bueil en Touraine : M. Tondreau Rémi (Départ à 20h15)
Cérelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle.
Charentilly : M. Lehagre ; M. Boullenger Jacques
Chemillé Sur Dême : M. Canon Eloi.
Epeigné Sur Dême : M. Terpreau Patrice.
Marray : M. Boivin Patrick
Neuillé Pont Pierre : M. Jollivet Michel ; M. Balaguer Jean-Michel ; Mme Roy Anne (Arrivée à 19h20)
Neuvy Le Roi : M. Cintrat Patrick ; Mme Haslé Paule (Arrivée à 18h20 et départ à 20h)
Pernay : M. Péninon Jean-Pierre
Rouziers de Touraine : M. Behaegel Philippe.
St Antoine du Rocher : Mme Robbe Francine.
St Aubin le Dépeint : M. Durand Benoît.
St Christophe Sur Le Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Couratin Emmanuel.
St Paterne Racan : M. Poupée Jean-Pierre ; M. Fontenay Jean-Paul ; M. Lapleau Eric.
St Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole.
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Billon Monique
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Degousse Huguette.
Villebourg :

Excusés : M. Heroux Jean-Luc ; M. Wozny Philippe ; Mme Dupuis Brigitte ; M. Meulot André

Pouvoirs : M. Heroux à M. Robert ; M. Wozny à M. Peninon ; Mme Dupuis à Mme Lemaire ; Mme Haslé à M. Cintrat ; Mme Roy à M. Jollivet

Date de convocation : 26 février 2020

Secrétaire de séance : Commune de Bueil-en-Touraine

Elus	: 36
Présents	: 28
Votants	: 32
Pour	: 32
Contre	:
Abstention	:

Réf :C34-2020

URBANISME - PLU

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

De la commune de SAINT ROCH

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU la délibération en date du 19 février 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de St-Roch ;

VU l'arrêté n°2019-03 du 15 novembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Choissilles Pays de Racan portant organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Roch ;

VU la décision en date du 08 novembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre – Val de Loire, après examen au cas par cas, de ne pas soumettre à Evaluation Environnementale le projet de modification n°1 du PLU de St-Roch ;

VU la notification préalable du projet au préfet et aux personnes publiques associées, et les avis reçus en retour :

- Absence d'observation à formuler du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et du Conseil Régional Centre – Val de Loire ;

ENTENDU les motivations de l'ouverture à l'urbanisation du site du Fourgon sur la commune de St-Roch développées ci-dessous :

Le PLU de St-Roch, approuvé en février 2015, fait partie de la génération des PLU très clairement influencée par les orientations du Grenelle de l'Environnement et les réflexions à l'œuvre dans le cadre de la loi ALUR. Il s'est ainsi traduit par une révision à la baisse des surfaces urbanisées (reclassement en Ah de secteurs d'habitat diffus précédemment classés en « U ») et urbanisables (reclassement en zones agricoles et naturelles d'environ 16.7 ha précédemment classés en zones « AU ») du PLU antérieur pour vraiment maîtriser à la fois la consommation d'espaces agricoles et naturels, le rythme de construction de logements, afin qu'il reste en cohérence avec la capacité des équipements publics, et la typologie des logements dans un objectif de mixité sociale.

En effet, avec le reclassement en Ah (zonage non constructible) des secteurs d'urbanisation linéaire et peu dense de La Picherie, La Calotterie, la rue des Brosses, La Gentilhommière, La Fosse Malesse et les Grands Ruaux, le PLU de 2015 limite les possibilités de densification non maîtrisée. Ainsi, sont classés en zones « U » le centre-bourg ancien et essentiellement des lotissements à la forme urbaine figée ne permettant guère une densification au coup par coup. Il faut également intégrer à ce potentiel de densification les terrains classés en STECAL Aha qui avait pour finalité de tenir compte de « coups partis », et dont la présente modification augmente légèrement le potentiel avec l'extension du STECAL Aha de la rue de La Picherie pour intégrer une parcelle omise en 2015 (cf. ci-après). Ainsi, depuis 2015 seuls 8 logements ont été construits en diffus et le potentiel théorique restant est très limité (une dizaine de logements au maximum).

Pour répondre à l'objectif de création de 8 logements par an, soit 80 logements sur 10 ans, dans le PLU de 2015, le développement urbain de la commune repose donc essentiellement sur 2 sites :

- *Le site de l'ancienne Ecole, classé en UB avec une OAP, correspondant à une opération de renouvellement urbain, permettant d'accueillir une trentaine de logements sur la base d'une densité minimale de 20 logements / ha, dont 12 logements locatifs sociaux,*
- *Le site du Fourgon, classé en 2AUh avec une OAP, correspondant à une extension urbaine destinée à rééquilibrer le bourg vers le nord pour remettre la mairie au cœur de celui-ci, permettant d'accueillir une quarantaine de logements sur la base d'une densité minimale de 15 logements / ha, dont une dizaine de logements locatifs sociaux.*

Le choix de classer en 2AUh le site du Fourgon affirme clairement la volonté de la commune de prioriser la densification et le renouvellement urbain au détriment des extensions urbaines. L'opération de l'ancienne Ecole étant en cours de finalisation (18 terrains à bâtir vendus et 12 logements locatifs sociaux dont la construction va démarrer en fin d'année pour une livraison mi-2021), il est désormais temps d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh du Fourgon, afin qu'elle permette de répondre aux besoins en logement de la commune pour la 2^{ème} moitié de la durée de vie du PLU (2021-2025).

Le bailleur social Val Touraine Habitat qui dispose de la maîtrise foncière sur ce site avait réalisé en 2012 une étude préalable. Sur la base d'une densité de 15 logements par hectare le projet proposait un potentiel de 44 logements avec une mixité d'offre (50% de terrains à bâtir, 25% d'accession sociale et 25% de locatif social). A partir de cette étude préalable une OAP avait été élaborée lors de l'élaboration du PLU.

L'étude préalable remontant à 2012, Val Touraine Habitat, d'un commun accord avec la commune, a engagé fin 2018 la réactualisation du projet, afin de le rendre compatible avec les attendus du marché d'aujourd'hui et ainsi en assurer sa faisabilité économique dans le contexte actuel. Ce travail réalisé en étroite concertation avec la commune a contribué à alimenter le contenu de cette modification du PLU, tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit.

ENTENDU les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable à ce projet de modification n°1 du PLU de St-Roch :

- Les objectifs poursuivis par cette modification doivent permettre à la commune de poursuivre son évolution de manière modérée et de favoriser à une mixité urbaine avec des typologies de logements diversifiées ;
- Ce développement se fait dans le cadre d'OAP tout en ayant le souci de combler quelques dents creuses existantes ;
- Les conditions de circulation seront améliorées et des liaisons douces seront créées ;
- L'espace rural a été légèrement amputé mais avec une volonté de restaurer une qualité environnementale en renforçant la coulée verte existante ;
- Cette modification n°1 du PLU de St Roch semble réaliste et respecte les orientations fixées par le PADD. Le reclassement de la dent creuse dans le secteur de la Picherie et de certaines parcelles bâties en Aha semble cohérent.

CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique et les avis émis par les Personnes Publiques Associées ne justifient pas de modifications par rapport au projet soumis à l'enquête et que le commissaire enquêteur juge qu'aucune observation ne met en cause la légitimité du projet.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité :

- *considère que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Fourgon sur la commune de St-Roch est justifiée au regard des capacités insuffisantes d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*
- *décide d'approuver le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de St-Roch tel qu'il est annexé à la présente.*

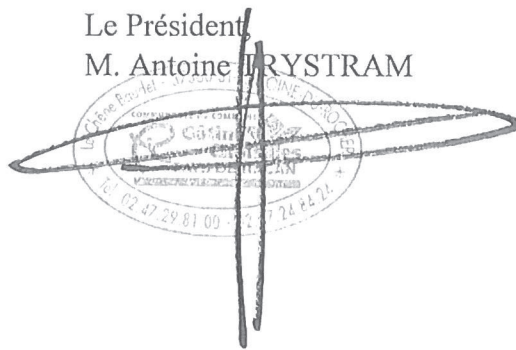
La présente délibération fera l'objet :

- *conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Gâtine Choisses – Pays de Racan et de la commune de St-Roch durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales ;*
- *précise que le dossier approuvé de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de St-Roch est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes Gâtine Choisses – Pays de Racan et de la commune de St-Roch aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture ;*

- *dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°1 du PLU ne seront exécutoires qu'après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.*
- *la présente délibération, accompagnée du dossier de modification n°1 du PLU de St-Roch qui lui est annexé, est transmise à Monsieur le Préfet.*

Acte rendu exécutoire
Par l'envoi en Préfecture
Le 10 mars 2020
Et la publication le 10 mars 2020

Le Président
M. Antoine RYSTRAM



DEPARTEMENT
D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE
DE SAINT-ROCH

73 EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU JEUDI 19 FEVRIER 2015

L'an deux mille quinze, le dix-neuf février, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain ANCEAU, Maire.

Date de convocation : 12/02/2015

Nb de membres en exercice : 15

Etaient présents : Alain ANCEAU, Joël MARCHAND, Jean-Michel MARTIN DE MATOS, Jean SOHIER, Joël PLUMÉ, Olivier CHASLES, Valérie COMPAIN, Laure DESTOUCHES, Sonia GAUBUSSEAU, Nicole JEUDI, Nathalie LEFEBVRE, Michel HALOPÉ, Anne DESCHERES, Éric MAKAGON

Etaient absents : Margot CHALOUAS (pouvoir à Alain ANCEAU)

Secrétaire de séance : Nicole JEUDI

Objet : Arrêt du PLU- Approbation de la révision

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/10/2012 prescrivant la révision du P.L.U.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03/03/2014 arrêtant le projet du P.L.U.

Vu l'arrêté du Maire en date du 02/09/2014 prescrivant l'enquête publique relative au projet du P.L.U.

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Vu les avis des services consultés,

Considérant que les avis recueillis nécessitent certaines modifications du document jointes au dossier du PLU approuvé,

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U.,

Considérant que le projet de révision de P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité

- d'approuver le P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- Le P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Acte exécutoire compte tenu de sa transmission
au représentant de l'Etat, le
Le Maire,
Alain ANCEAU





Pour extrait conforme,
Le Maire,
Alain ANCEAU



