

DÉPARTEMENT
INDRE & LOIRE



Commune de moins
de 3 500 habitants

ARRONDISSEMENT
CHINON

DELIBERATION EXTRAITE DU REGISTRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAZIÈRES DE TOURAINÉ

Effectif légal du Conseil
Municipal : 14
Nombre de présents: 12
Nombre de votants: 14

SEANCE DU VENDREDI 16 FEVRIER 2024

Le seize février deux mille vingt-quatre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mazières de Touraine, légalement convoqué le six février deux mille vingt-quatre, en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la salle du conseil du bâtiment de la mairie, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Thierry ELOY, Maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs, BIET Evelyne, FRESNEAU Jean-Luc, ROUSSEAU Evelyne, MANCION Bruno, DOUTRE Enrique, BORDERON Karine, MUNEREL Florian, TISSOT Pauline, THENOT Hélène, GAIDAMOUR Patrick et PEAN Marie-Françoise

Etaient absents excusés:

Monsieur LE CLERRE Laurent ayant donné pouvoir à ELOY Thierry
Monsieur FATTOUH Samy ayant donné pouvoir à DOUTRE Enrique

Secrétaire de séance : Mr FRESNEAU Jean-Luc a été nommé

DELIBERATION N° 03715024004

02- Urbanisme- Arrêt du projet du Plan Local D'Urbanisme en cours d'élaboration- Bilan de la concertation:

EXPOSE :

A) Rappel du cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme

1. La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mazières de Touraine a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 2021.

Cette délibération avait défini les objectifs poursuivis par cette révision et rappelés ci-après :

Extrait de la délibération 26 mars 2021

- Réviser le Plan Local d'Urbanisme en assurant sa compatibilité avec la révision en cours du SCOT Nord-Ouest de la Touraine,
- Dresser un bilan de la construction sur le territoire depuis l'approbation du PLU et définir les objectifs de production pour les 10 années à venir en cohérence avec les orientations du SCOT en cours de révision et ceux du Programme Local de l'Habitat/
- Rechercher les possibilités de développement de l'habitat en densification ou renouvellement du bourg et/ou village constructible de la Brosserie et assurer un développement en extension limité aux besoins, dans un souci de modération de la consommation d'espaces
- Poursuivre la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle du territoire.
- Prendre en considération l'évolution positive de l'activité de la Weser et réétudier ces besoins de développement à court et plus long terme
- Etudier les possibilités de confortement des autres activités existantes sur le territoire en les encadrant lorsqu'elles s'inscrivent dans des espaces naturels ou agricoles à préserver
- Répondre aux besoins d'installations des artisans et commerçants locaux en tenant compte de la situation géographique du territoire et de la politique de développement économique de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire
- Conforter l'agriculture et l'activité forestière dans leur dynamique économique.
- Inscrire la politique de développement des équipements en cohérence avec la croissance démographique et urbaine envisagée
- Prendre en compte les travaux d'agrandissement de l'école.

- Réfléchir aux mesures à mettre en place pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile (rabattement vers les gares de Langeais et Cinq-Mars la Pile, covoiturage/ vélos/piétons)
- Appréhender la problématique de la ressource en eau dans les choix de développement de la commune (alimentation en eau potable des futurs logements/ station d'épuration)
- Poursuivre les actions en faveur de la préservation et du confortement de la Trame Verte et Bleue du territoire
- Prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager
- Intégrer et gérer les risques naturels et technologiques
- Engager un projet de développement respectueux des ressources naturelles du territoire et limitant les incidences sur l'environnement (notamment sur les zones Natura 2000 délimitées sur la commune).
- Encourager le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux agricoles/environnementaux et paysagers remarquables du territoire,
- Affirmer la position de la commune concernant le devenir du site pollué du Vivier des Landes.

La délibération du 26 mars 2021 avait également défini les modalités de concertation du public suivantes :

- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook,
- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin communal et dans l'Echo mazérien,
- Mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,
- Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie,
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD.

2. Les travaux relatifs à la révision du Plan Local d'Urbanisme se sont déroulés entre juin 2021 et décembre 2023.

L'ensemble de ces travaux ont donné lieu à :

- ↳ 13 réunions de travail de la commission communale en charge du PLU.
- ↳ 1 réunion publique destinée à présenter à la population les grands enjeux du territoire communal ainsi que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ↳ 3 réunions en présence des Personnes Publiques Associées à la phase « Diagnostic et enjeux », « PADD » et « Documents règlementaires »

3. Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat s'est tenu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) le 21 octobre 2022.

4. Il est rappelé que, conformément à la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), la révision du Plan Local d'Urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale.

B) Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation du public, leur mise en œuvre et leurs résultats sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sont précisés dans le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération.

C) Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

1. Le projet de PLU est composé des éléments suivants :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix retenus par la collectivité et une évaluation environnementale accompagnée d'un résumé non technique.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles (documents graphiques) et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones (règlement écrit),
- Des annexes

2. Le projet de PLU est structuré autour de grands objectifs rappelés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et débattus en conseil municipal :

- La production de 100 logements durant les 10 prochaines années soit 10 logements par an en moyenne, un objectif compatible avec les orientations du PLH de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et conforme au rythme de construction observé sur la commune durant les 10 dernières années.
- Un développement exclusif de l'habitat neuf au niveau du bourg en s'appuyant prioritairement sur les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés et en renforçant la densité des nouveaux quartiers (15 logements/ha minimum). Ces densités minimales ont été inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs à densifier ou à aménager et renforcées dans certains secteurs qui le permettaient.
- Un développement en extension pour l'habitat limité à 3 à 3,5 ha maximum. Ce développement en extension s'est finalement traduit par la délimitation de 3,05 ha de surfaces en extension du bourg sur les plans de zonage.
- Le maintien de possibilités d'évolution des habitations existantes en campagne (extension, annexes) et la possibilité de transformation d'anciens bâtiments agricoles pour valoriser le bâti rural d'intérêt,
- La possibilité de création d'une offre foncière pour le développement de la Weser limitée à 1 ha maximum.
- La possibilité d'un accompagnement pour les activités existantes et légalement implantées en campagne,
- Le développement des activités agricoles (par le développement des exploitations), forestières (par la valorisation économique du bois) et touristiques (notamment par le renforcement de l'offre d'hébergement touristique) sur le territoire
- Le développement du commerce de proximité et des services dans la centralité du bourg,
- Le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile et notamment le vélo par l'expression de la volonté de la commune de voir créer une liaison vers le pôle de Cinq-Mars-la-Pile en parallèle de la RD34 mais également par le développement des liaisons douces dans les nouveaux quartiers et entre les différents quartiers du bourg,
- Une préservation et une valorisation des continuités écologique du territoire au premier rang desquels les massifs forestiers, les habitats naturels intégrés dans le réseau Natura 2000, les ensembles de prairies et la vallée du Breuil mais également et plus largement les autres cours d'eau, les zones humides, les haies, les boisements isolés, etc. La place de la nature est également intégrée dans les espaces urbanisés notamment par la préservation et le renforcement du caractère naturel de la coulée verte du bourg,
- La préservation des paysages communaux alternant paysage fermé des bois et paysage ouvert des clairières,
- La préservation des éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune,
- La prévention des risques et des nuisances dont le risque de feux de forêt au regard de la couverture boisée du territoire communal mais également le risque de pollution des sols dans le secteur du Vivier des Landes.
- La sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables sur le territoire,
- Le renforcement des équipements dans le bourg pour répondre aux besoins de la population et notamment le renforcement des capacités de traitement de la station d'épuration,
- La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en inscrivant le PLU dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces, agricoles, naturels et forestiers comparativement à la période 2011-2021 (7 ha consommés selon le portail national de l'artificialisation des sols).

3. Concernant les incidences sur l'environnement, le projet de PLU :

- va induire une consommation d'espaces de l'ordre de 3,05 ha permettant à la commune de respecter l'objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée (7 ha).
- va permettre le confortement de l'habitat dans l'enveloppe urbanisée du bourg en prenant notamment en compte le potentiel d'environ 1,47 ha représenté par une enclave non bâtie constituée de jardins, sur les arrières de la rue du 11 Novembre,
- échelonne l'urbanisation dans le temps avec 3,2 ha fermés à l'urbanisation, permettant ainsi d'adapter le développement aux besoins du territoire, au fur et à mesure du temps. Cet échelonnement permet également de prendre en compte la nécessité de réalisation de travaux de renforcement des capacités de traitement de la station d'épuration desservant le bourg,
- organise le développement de l'habitat et des activités principalement au niveau du bourg, facilitant ainsi le raccordement aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité et incitant davantage aux déplacements doux dans les bourgs,
- impacte des zones humides au niveau des zones 1AUh et 2AUh à vocation d'habitat. Cette incidence induira la nécessité de mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, compenser » dans le cadre de la mise en œuvre des projets d'urbanisation.
- met en œuvre des mesures destinées à modérer l'imperméabilisation des sols notamment avec la mise en place d'un coefficient de pleine terre et l'obligation d'une gestion des eaux pluviales au sein des opérations dans le règlement écrit,
- assure une protection de la Trame Verte et Bleue au travers d'un zonage naturel N couvrant les massifs forestiers, les bords des cours d'eau et les zones humides majeures du territoire. Il contribue ainsi à améliorer la lisibilité et la pérennité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques du territoire, y compris dans le bourg (coulée verte)
- met en place des outils de protection des éléments de paysages (haies et bois) et du patrimoine bâti permettant ainsi de préserver les éléments identitaires du territoire communal,
- préserve une large partie du potentiel agricole du territoire présent dans les clarières en prenant en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux qui y existent,
- organise les déplacements sur le territoire en mettant notamment l'accent sur les déplacements doux à l'échelle du bourg.

L'ensemble des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont détaillées au sein de l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du PLU.

D) Rappel des prochaines étapes de la procédure

- Le projet de PLU arrêté sera transmis aux Personnes Publiques Associées et Consultées, qui disposeront d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis (à compter de la transmission du projet de PLU).
- Il sera également transmis pour avis à la MRAe Centre Val de Loire (pour avis sur l'évaluation environnementale) et à la CDPENAF (pour avis sur le STECAL NL délimité autour des terrains de sport et sur les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations existantes en zone A et N). Ces deux instances ont également 3 mois pour rendre leur avis.
- A l'issue de ce délai, une enquête publique sera organisée. A cette étape, le public pourra consulter l'ensemble du dossier de PLU, le bilan de la concertation, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du PLU. Dans ce cadre, il pourra s'exprimer à nouveau sur le projet de PLU et émettre des observations auprès du commissaire-enquêteur désigné.
- L'approbation du PLU interviendra à l'issue de la remise du rapport du commissaire-enquêteur et sera soumise au conseil municipal dans le courant de l'année 2024.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-14,

Vu la délibération en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2022 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération,

Vu les éléments de synthèse présentés ci-avant,

Considérant qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de concertation définies dans la délibération du 26 mars 2021 ont été respectées,

Après que toutes les explications aient été données,
Monsieur le Maire demande à sortir de la salle de conseil municipal et ne pas participer au vote étant donné qu'il est propriétaire de terrains concernés par le développement des zones à urbaniser,
Sur proposition de Madame BIET Evelyne, 1^{ère} adjointe, après avoir délibéré et voté, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal, décide

↳ **Tire et approuve le bilan de la concertation** tel que mentionné dans la note annexée à la présente délibération,

↳ **Clôt la concertation**

↳ **Arrête le projet de plan local d'urbanisme** de la commune de Mazières de Touraine tel qu'il est annexé à la présente délibération,

↳ **Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera transmis pour avis :**

- à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux autres personnes consultées en ayant fait la demande ;
- à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et au Centre national de la Propriété Forestière (CNPF) Ile-de-France Centre Val de Loire,
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ;
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- aux communes limitrophes.

↳ **Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :**

- transmission à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité,
- affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
- mise à disposition du public.

NOMBRE DE VOTANTS	ABSTENTIONS	POUR	CONTRE
14	0	12	0

Le secrétaire de séance, Jean-Luc FRESNEAU

Par délégation du Maire,
Le 2^{ème} Adjoint



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait conforme,
Le Maire, Thierry ELOY



Paraphe