

MAIRIE DE
REIGNAC-SUR-INDRE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal



L'an deux mille dix-huit, le 5 février à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de REIGNAC SUR INDRE dûment convoqué, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Loïc BABARY, Maire.

La séance a été publique.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 15.

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 janvier 2018

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs Loïc BABARY, Christine BEFFARA, Patrick GIRAULT, Michel PAREZ, Valérie POMMÉ, Gisèle POTESTAT, Chantal CHARTIER, François HUREAU, Georges CATTART, Aurélie ROY, Olivier VERDONCK.

lesquels forment la majorité des membres en exercice.

ABSENT excusé : Françoise BOUCHENY a donné procuration à Loïc BABARY, Éric GUILLAUME-TELL a donné procuration à Patrick GIRAULT, Sandrine VERNAT.

ABSENT : Carlos CONDESSA.

Monsieur Olivier VERDONCK a été élu secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance précédente a été adopté après lecture.

Délibération n° 15/2018

Modification du PLU avec enquête publique : justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh de la Pièce des Sables

Une réunion de travail a eu lieu avec le cabinet de Mme Manon DRUET, Mrs René LEBLANC et Frédéric HALLUIN de la SOPRIM et la municipalité au sujet de la modification du Plan Local d'Urbanisme de notre commune.

En effet Madame BEFFARA rappelle qu'une modification du P.L.U. est engagée pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUh de la Pièce des Sables, et permettre à minima :

- Le reclassement du secteur 2AUh en secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat (1AUh),
- Des ajustements dans le règlement écrit du secteur 1AUh,
- Une modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur ce secteur.

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ». C'est pourquoi il convient de détailler les motivations de cette ouverture à l'urbanisation.

1. Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par la délibération du 3 septembre 2012 prévoit parmi ses objectifs l'accueil de l'ordre de 175 habitants supplémentaires en 10 ans, selon un rythme moyen de l'ordre de 8 logements mis en chantier chaque année. La Pièce des Sables / les Fosses Rouges est l'un des secteurs choisis pour l'accueil de populations nouvelles.

Dans le zonage réglementaire du P.L.U., la partie sud du secteur des Sables est classée en secteur 2AUh, voué à l'urbanisation à vocation principale d'habitat à plus long terme, et nécessitant une modification du P.L.U. avant toute urbanisation.

La **satisfaction des besoins en matière d'habitat** du PLU se basait sur un potentiel estimé à une trentaine de logements au sein des dents-creuses et à une cinquantaine de logements au sein de la zone 1AUh.

Or, depuis 2012 :

- le renouvellement urbain s'est opéré au travers de diverses opérations privées dans les espaces bâtis mutables et les dents-creuses.
- l'urbanisation du secteur 1AUh de la partie nord de la Pièce des Sables/Les Fosses Rouges a permis, l'édification progressive de 34 logements, avec l'atteinte des objectifs de mixité sociale définis pour le secteur. Subsistent deux emprises non bâties de 0,8 ha au total en franges sud et est du secteur.

Il reste à ce jour une quinzaine de dents-creuses, mais une large partie de ce potentiel de densification n'est pas mobilisable car il n'est tout simplement pas à vendre.

Or la **construction régulière de logements est indispensable** pour que la commune puisse assurer le renouvellement de sa population, et ainsi continuer à faire vivre ses commerces et services de proximité, proposer des équipements et services publics de qualité, et notamment continuer à faire fonctionner convenablement ses équipements scolaires.

Dans un contexte où le potentiel privé dans les emprises constructibles disséminées n'est pas à négliger mais reste aléatoire, il paraît justifié de **permettre l'urbanisation au sein d'un nouveau secteur organisé**.

2. Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet

La partie sud de la pièce des Sables est l'un des deux secteurs de la commune classés en zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat (2AUh). D'une surface d'environ 1,7 ha, ce secteur permettrait de réaliser une densification cohérente et en adéquation avec les réflexions engagées par la commune :

Ce secteur est **mobilisable rapidement**. Le propriétaire en est la SOPRIM, société de Promotion Immobilière, filiale à 100 % de SNCF Habitat. Elle s'est rapprochée de la collectivité dans le but de réaliser un projet d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur 2AUh. Le projet pourrait comprendre une vingtaine de lots à bâtir avec des lots de superficies de 550 m² à 800 m² environ, réalisés en plusieurs tranches successives. Les principes du projet d'aménagement seront étudiés en concertation avec la commune.

Ce secteur s'insère **en continuité de l'urbanisation existante**, notamment de la première partie urbanisée de la pièce des Sables. Le site est desservi par les réseaux, qui sont en capacité de répondre à son développement. L'accès routier est possible à court terme au sud, depuis l'allée du 8 mai.

Ce site ne présente **pas de contraintes** paysagères, environnementales, agricoles et techniques majeures.

Ainsi, la procédure de modification du PLU engagée pour ouvrir le secteur de la Pièce des Sables à l'urbanisation permettra la réalisation d'un projet d'aménagement global sur ce secteur d'environ 1,7 hectare. Ce projet d'aménagement pourra autoriser une vingtaine de logements environ.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-36 à L153-44 ;

Vu le PLU approuvé par délibération du 03/09/2012 ;

Considérant, au regard des motivations exposées quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, **l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh de la Pièce des Sables** et de son inscription en secteur 1AUh ;

Après échange de vues,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,
(11 présents, 13 votants, 13 votes Pour)

- **APPROUVE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Pièce des Sables au regard des motivations exposées quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,

Certifié exécutoire par le Maire
compte tenu de la réception
en Sous-Préfecture le 08/02/2018
et de la publication le 09/02/2018



Pour extrait conforme,

Le Maire,
Loïc BABARY



Sous-Préfecture de Loches

Reçu - 8 FEV. 2018
le

Contrôle de légalité