

Département d'Indre et Loire

Edith SAVELON
Commissaire enquêteur
Dossier N° E19000182/45

Enquête publique

**Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Saint Antoine du Rocher**
présenté par la Communauté de communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Enquête réalisée du 2 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Destinataires :

- Madame la Présidente du tribunal administratif d'Orléans
- Madame la Préfète d'Indre et Loire
- Monsieur le Président de la communauté de communes de Gâtine et Choisilles - Pays de Racan
- Monsieur le Maire de la commune de Saint Antoine du Rocher

Conclusions du commissaire enquêteur

Saint Antoine du Rocher est une commune située au Nord de Tours. Elle s'étend sur plus de 24 km² et compte environ 1500 habitants. Elle appartient à l'intercommunalité de Gâtine et Choisilles-Pays de Racan. Les modalités de l'enquête ont été définies par un arrêté du Président de la communauté de communes de Gâtine et Choisilles-Pays de Racan pris le 15 novembre 2019.

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Le rapport de présentation établit un diagnostic de cette modification.

La commune de St Antoine du Rocher doit mettre en place une modification du PLU pour pouvoir ouvrir une zone classée 2AUh en zone 1AUh afin de permettre de satisfaire les besoins en logements de la commune.

La modification n°3 du PLU de St Antoine du Rocher est justifiée par :

- La configuration du tissu urbain du bourg qui ne se prête pas à une densification au coup par coup car il ne reste presque plus de dents creuses. Les espaces non bâtis du centre ont une vocation naturelle. Ce sont soit des jardins en fond de vallée ou des coteaux boisés.
- La commune ne possède plus de zone 1AUB disponible.

La communauté de communes a pris la compétence du PLU au 1^{er} janvier 2018 et, à ce jour, aucune élaboration de PLUi n'est prévue. Pour qu'il n'y ait pas d'arrêt trop important au niveau des constructions de logements, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUB du Clos des bonshommes.

Le règlement traduit dans les différents articles les orientations générales du PADD.

Le règlement graphique traduit sur plan cette modification.

La modification n°3 du PLU concernant les OAP respecte les dispositions du SCOT :

- Réduction de la consommation d'espace
- Recherche d'une mixité de l'offre de logements
- Aménagement d'une liaison douce
- Création d'un mur végétal avec la plantation d'une haie arbustive et arborée.

La suppression de l'emplacement réservé n°4 est justifiée car la commune souhaite maîtriser les effectifs scolaires. L'extension de l'école n'est plus envisagée.

Le projet d'un aménagement d'espace public a été retiré, la commune préférant valoriser le vallon de la Saulay.

La législation a changé et peut maintenant permettre sous certaines conditions l'évolution des habitations existantes en zone A. Il est donc nécessaire de porter ces modifications au niveau du règlement écrit.

Avis du commissaire enquêteur

Après l'étude du dossier et une visite sur le territoire de la commune, l'enquête publique s'est déroulée du 2 décembre 2019 au 6 janvier 2020 soit durant 36 jours consécutifs.

Durant cette enquête trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de St Antoine du Rocher.

L'information au public a été effectuée de manière satisfaisante. La publicité concernant l'enquête a été assurée par la « Nouvelle République » et « Terre de Touraine ».

Durant les permanences aucune observation n'a été portée sur le registre.

Aucune observation n'a été transmise par courrier électronique ou par voie postale.

Aucune observation n'a mis en cause la légitimité du projet.

Les avis des personnes publiques associées ont été étudiés.

Les objectifs poursuivis par la modification n°3 du PLU doivent permettre de donner les moyens à la commune de continuer à proposer une offre de logements en cohésion avec le PADD.

La suppression de l'emplacement réservé n°4 est justifiée par un changement d'orientation au niveau des besoins de la commune.

Les modifications apportées au code de l'urbanisme concernant l'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole en zone A sont retranscrits dans le règlement écrit.

Compte tenu de tous ces éléments,

j'émet un avis favorable

sur la modification n°3 du PLU de Saint Antoine du Rocher.

A Saint Antoine du Rocher, le 3 février 2020.

Le Commissaire enquêteur



E. Savelon