

ENQUÊTE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME
du 26 octobre au 27 novembre 2020

Communauté de Communes
de Gâtine Choisilles Pays de Racan
Commune de SAINT-PATERNE-RACAN
(Indre-et-Loire)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans
n° E20000088/45)

REFERENCES DES TEXTES REGLEMENTAIRES

- **Les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique sont notamment les articles L.123-1 et R123-1 et suivants et notamment les articles R.123-8 et R123-9 du code de l'environnement ainsi que les articles R.153-8 et L.153-19 et du code de l'urbanisme.**
- Les extraits de la délibération du Conseil Municipal prescrivant la **révision du PLU** : 19 octobre 2017 car la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19/05/2005.

CONTENU DU DOSSIER DE PROJET PLU COMMUNE DE SAINT-PATERNE-RACAN

01 - RAPPORT DE PRESENTATION

01a – Tome 1 – Diagnostic et Etat initial de l'Environnement

01b – Tome 2 – Justifications

02 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

03 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

04- REGLEMENT

04a - Pièce écrite

04b - Document graphique – L'Agglomération (1/2000ème) – 2 plans

04c - Document graphique – Le territoire communal (1/5000ème) – 3 plans

05- DOCUMENTS ANNEXES

051 - Annexes sanitaires

052 - Réseau d'alimentation en eau potable – Plan d'ensemble

053 - Réseaux d'eaux usées – Le Bourg (1/2000ème)

054 – Zonage d'assainissement des eaux usées

055a - Liste des Servitudes d'Utilité Publique

055b - Plan des Servitudes d'Utilité Publique – territoire communal (1/5000ème)

06- PIECES ANNEXEES

061 - Fiche de recommandations constructives à propos des risques « retrait – gonflement des argiles » et « sismicité »

062 – Liste des sites archéologiques

063 – Bois et forêts soumis au régime forestier

064 – Avis des Personnes Publiques Associées sur le PLU arrêté

065 – Avis de la CDPENAF sur le PLU arrêté

La composition du dossier est conforme à la réglementation et doit permettre au public de se faire une opinion suffisamment précise sur le projet.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Les dates retenues pour l'enquête publique étaient du lundi 26 octobre à 9h au vendredi 27 novembre 2020 à 16h et les dates de permanence : le lundi 26 octobre de 9h à 12h, le samedi 14 novembre de 9h à 12h et le vendredi 27 novembre de 13h à 16h. Ces permanences se sont tenues à la mairie de Saint-Paterne-Racan. J'ai dû prolonger la dernière permanence jusqu'à 17h 30 afin de recevoir toutes les personnes demandeuses.

L'OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le présent rapport « conclusions et avis motivé » concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan (Indre-et-Loire), dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Gâtine Choisilles Pays de Racan.

En 2015 Saint-Paterne-Racan comptait 1657 habitants répartis entre le bourg et les hameaux. La population connaît des variations importantes, dues au solde migratoire : avec une baisse importante de la population entre 1975 et 1990 (passant de 1718 habitants à 1449 habitants en 1990), suivie d'une forte hausse entre 1990 et 2010 (1676 habitants en 2010) avant une stagnation voire une légère baisse sur la dernière période (1657 habitants en 2015).

La commune souhaite retrouver une dynamique de développement du type de celle des années 1990 et 2010.

Le cadre juridique :

Le territoire de la commune de Saint-Paterne-Racan fait partie du territoire du Syndicat Mixte du Pays Loire-Nature, dont le Schéma de COhérence Territorial (SCoT) du Nord Ouest de la Touraine est actuellement en révision.

LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans sa forme le dossier est bien présenté, il est clair et lisible. Il comporte tous les documents nécessaires à une bonne compréhension du PLU.

LA PUBLICITE

Cette enquête publique a fait l'objet de quatre insertions réglementaires dans un journal diffusé dans le département : La Nouvelle République du Centre Ouest.

La publicité a été effective par voie d'affichage à la mairie, au siège de la Communauté de communes, et dans les lieux concernés par l'enquête, mais également sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la commune de Saint-Paterne-Racan et mis à la disposition du public sur support papier en mairie de Saint-Paterne-Racan.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, j'ai pu sans difficulté remplir mon rôle de commissaire.

J'ai reçu lors de ces permanences 19 personnes.

Quatorze personnes ont annoté le registre d'enquête, deux ont envoyé ou remis en main propre un courrier, sept ont envoyé un mail. La participation du public a été bonne.

LES OBSERVATIONS :

A l'issue de l'enquête publique 23 observations ont été formulées

Ces observations concernent des changements de destinations, et des zones devenues inconstructibles, mais aussi des observations à caractère général.

Aucune observation ne remet en cause l'utilité pour la commune d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs observations ont été prises en compte par le maître d'ouvrage et demande à être **confirmées lors de l'approbation définitive du PLU.**

Elles concernent :

- La requalification en zone UB de parcelles mise en zone A : observations O1, O14, M1.
Cette requalification concerne à la marge quelques parcelles et ne remettent pas en cause la restitution importante de parcelles auparavant constructibles en zone agricole ou naturelle. Elle prend en compte le caractère urbain et peut-être qualifiée de « dents creuses ».
- L'ajout de bâtiments agricoles en changement de destination : observations M4, M5, M6.
Ces ajouts sont estimés mineurs et ne nécessitent pas de passer à nouveau devant le CDPENAF car les bâtiments ainsi transformés ne sont pas consommateurs d'espaces agricoles.
- Des ajustements dans le règlement écrit pour les observations O6, O8, O12
Ces ajustements permettront d'être en phase avec les objectifs de réduction des nuisances, de développement touristique, et sont favorables à la croissance des énergies renouvelables voulue par la commune.

Les autres remarques que j'ai effectuées permettraient de trouver un compromis entre les requérants et la commune de Saint-Paterne-Racan. Elles sont soumises à l'approbation du maître d'ouvrage.

Elles concernent :

- L'anticipation pour la réalisation de logements seniors, par la mise en place d'un emplacement réservé possible dans le cadre du PLU, avec l'intégration de cette parcelle de la zone A en zone UB. (O10/C2)
Le rapport de présentation souligne le besoin de logements pour une population qui a vieilli. Elle permettrait de préserver cette possibilité dans l'avenir en réservant cette parcelle à cette destination. Le maître d'ouvrage dans sa réponse, souligne l'intérêt d'une telle réalisation par la proximité future du pôle santé et complète ainsi l'objectif 4 du PADD.
- La protection des abords extérieurs des « Belles Caves » pourrait être renforcée par la création d'un emplacement réservé pour en faire un espace vert préservé.
La continuité écologique évoquée pour préserver cet espace ne se justifie pas dans le cadre de la trame verte et bleue.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'objectif visé par les élus de la commune de Saint-Paterne-Racan est d'accueillir 110 habitants supplémentaires d'ici 10 ans soit 1 725 habitants à l'horizon 2030 du PLU, soit un taux évolution annuel de + 0,58 % par an.

La taille des ménages à l'horizon du PLU serait de 2,07 personnes. La démarche de la commune vise à réaliser 75 logements. Elle prévoit la réalisation des logements selon la répartition suivante :

- 42 logements par densification du tissu urbain de l'agglomération
- 23 logements par extension urbaine soit 1,65 ha sur le secteur "Les Êtres"
- 10 logements par changement de destination de bâtiments agricoles existants

Le besoin en foncier est estimé à environ 3.69ha sous couvert de quatre Opérations d'Aménagement et de Programmation.

- La densité brute moyenne pour les logements réalisés en extension et en densification sera de 14 logts/ha au minimum.

Le projet a classé tous les écarts et les hameaux du territoire en zones A et N du PLU.

Les quatre Orientations d'Aménagements et de Programmation (**OAP**) sont l'Ermitage, Bel-Air, les Êtres, et les Devants de Larre.

L'OAP thématique « terrains potentiellement sous-cavés » complète les orientations du PLU. L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique de Saint-Paterne-Racan. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection.

L'objectif étant de s'inscrire concrètement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a été défini pour les dix prochaines années avec la déclinaison de sept objectifs.

- 1 : VALORISER LES ATOUTS EN TERMES DE DESSERTE DU TERRITOIRE ET DEVELOPPER LA MOBILITE
- 2 : PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES, EN REPONSE AUX BESOINS DES HABITANTS
- 3 : MAINTENIR L'EMPLOI SUR LA COMMUNE, PERMETTRE L'EVOLUTION DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'ACCUEIL D'ACTIVITES SUPPLEMENTAIRES
- 4 : RETROUVER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE TOUT EN TENANT COMPTE DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS EN MATIERE DE LOGEMENTS
- 5 : REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL
- 6 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES EN TENANT COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX
- 7 : LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire enquêteur est d'avis qu'une suite **favorable** peut-être donnée à ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan.

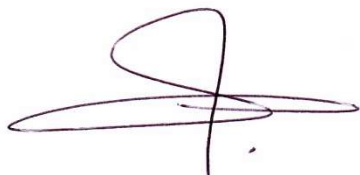
Sous réserve de la prise en compte des recommandations

issues de l'enquête publique récapitulées ci-dessus

Fait à Mouzay le 08/01/2021

Francis Lère

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'L' intertwined, with a horizontal line extending to the left.