

DELIBERATION N° 2023-393

Modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) – Ouverture à l'urbanisation du Secteur 2AU du Secteur du Bourg (CRAVANT- LES-COTEAUX) – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

L'an deux mil vingt-trois le mardi dix-neuf décembre à dix-huit heures, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire se sont réunis à la Salle des Fêtes sise Rue de l'Ardoise à Avoine (37420), sous la présidence de Monsieur Jean-Luc DUPONT, Président de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire.

Date de la Convocation : MERCREDI 13 DECEMBRE 2023

PRESENTS

MME H.BERGER - M. E.BIDET - MME C.BOISNIER - M. C.BORDIER - MME A.BOREL - M. M.BRIAND
M. JM.CASSAGNE - M. D.DAMMERY - M. T.DEGUINGAND - M. R.DELAGE - M. JL.DUPONT - MME B.FAUVY - M. J.FIELD
M. D.FOUCHÉ - MME M.GACHET - M. D.GODOY - M. P.GOUPIL - M. JM.GUERTIN - M. D.GUILBAULT - MME G.HAILLOT
ENSARGUET - MME F.HENRY - MME S.LAGRÉE - M. L.LALOUETTE - MME C.LAMBERT - M. P.LECOMTE
MME V.LESCOUEZEC - M. M.LESOURD - MME M.LUNETEAU - M. E.MAUCORT - M. D.MOUTARDIER - M. V.NAULET
M. J.NOURRY - M. M.PAVY - M. S.PINAUD - M. G.THIBAUT - MME G.THIBAUT - M. P.TULASNE

ABSENCES OU REPRESENTATIONS :

M. Christophe BAUDRY avait donné pouvoir à M. Michel BRIAND
M. Laurent BAUMEL avait donné pouvoir à M. Denis MOUTARDIER
M. Patrice CHARRIER avait donné pouvoir à M. Didier GODOY
M. Jean-Luc DUCHESNE avait donné pouvoir à M. Jean-Luc DUPONT
M. Jean-Jacques LAPORTE avait donné pouvoir à M. Jérôme FIELD
Mme Martine LINCOLN avait donné pouvoir à M. Maurice LESOURD
Mme Christelle MARCHAL avait donné pouvoir à M. Paul TULASNE
Mme Vanina PERDEREAU avait donné pouvoir à M. Vincent NAULET
Mme Aline PLOUZEAU avait donné pouvoir à M. Eric BIDET
M. Jacques QUEUDEVILLE avait donné pouvoir à M. Gilles THIBAUT

Excusés : M. Jean-François DAUDIN - Mme Françoise ROUX - Mme Lucile VUILLERMOZ

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 50
NOMBRE DE MEMBRES VOTANTS : 47
NOMBRE DE MEMBRES ABSENTS : 13 dont 10 membres ont donné pouvoir

Secrétaire de séance : Michel PAVY

PRESENTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, L. 153-36 à-L. 153-38 ;
Vu la délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2015 prenant la compétence en matière de planification ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire (CCCVL) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 05 mars 2020 ;
Vu le pacte de gouvernance de la CC CVL et de ses communes membres, approuvé par la CC CVL par délibération n° 2021/128 le 8 avril 2021 et par l'ensemble des communes membres par délibérations à suivre ;
Vu le projet de territoire approuvé le 09 juillet 2021 ;
Vu la demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Bourg à CRAVANT-LES-COTEAUX.

Suite DELIBERATION N° 2023-393

Modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) – Ouverture à l'urbanisation du Secteur 2AU du Secteur du Bourg (CRAVANT-LES-COTEAUX) – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

Monsieur Denis FOUCHÉ, Vice-président, expose :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire (CCCVL) a été approuvé le 05 mars 2020.

Dans le cadre de ce document, la CC CVL a fixé le cap d'une politique de l'habitat ambitieuse qui se traduit notamment par un objectif de livraison de 100 logements par an sur toute la durée de validité de son document d'urbanisme soit 1300 logements. Ce volume de logements n'a pas seulement pour objectif de permettre de maintenir la dynamique démographique du territoire face au phénomène de desserrement des ménages, il doit également assurer une production de logement à proximité immédiate des emplois et en réponse aux besoins particuliers des populations locales (seniors, jeunes actifs, etc.) ainsi que permettre une augmentation de la population d'environ 0,34%.

Pour tenir ces objectifs ambitieux, mais réalistes car définis en cohérence avec la dynamique d'emploi forte du territoire (+1,9% /an), la CC CVL envisage donc l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser située sur le secteur du Bourg à Cravant-les-Côteaux.

Ce projet prévoit l'implantation d'environ une quinzaine de lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles. Le terrain d'assiette représente environ 1,38 ha et concerne les parcelles cadastrées section AC n°33 et 35 (pour partie seulement) telles que représentées sur le plan annexé à la présente délibération.

Afin de permettre l'évolution du document de planification pour répondre à ce besoin, une procédure de modification est envisagée, conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette procédure portant sur le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'urbanisation future « 2AU », il convient alors d'appliquer l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme et il est donc proposé au conseil de se prononcer sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU du Bourg sur la commune de Cravant-les-Côteaux.

1) Rappel des objectifs du PLUi-H

Le document d'urbanisme actuel prévoit la production et la livraison de 1300 logements sur 2017-2030. Soit 100 logements /an avec une répartition prévue en grande majorité dans les secteurs concernés par les OAP communales (824 logements soit env. 65 logements /an) et le restant dans le diffus (476 logements soit env. 35 logements /an).

Une grande part de cette production (725 logements) doit permettre de maintenir la dynamique démographique observée sur le territoire et faire face notamment au phénomène de desserrement des ménages. Le restant (575 logements) doit assurer l'accroissement de la population attendu autour de +0,34% sur l'ensemble de la période de mise en œuvre du document d'urbanisme soit environ 1000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2030.

S'agissant du volet résidentiel, les objectifs sont les suivants :

- **Mobiliser le parc existant en priorité** : la CCCVL traite activement le sujet avec le suivi quotidien de ses deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et un travail spécifique sur l'aide à la sortie de vacance des logements, qui est mis en œuvre auprès des propriétaires concernés ;
- **Renforcer la polarisation au niveau de l'armature urbaine du territoire** : à ce jour la production de logements est principalement assurée sur les communes du pôle urbain secondaire avec un déficit de production sur le pôle urbain principal de Chinon ainsi que les communes d'appui (telles que Cravant-les-Côteaux) et les communes rurales ;

Délibération n° 2023-393 – Page 2/5

Suite DELIBERATION N° 2023-393

Modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) – Ouverture à l'urbanisation du Secteur 2AU du Secteur du Bourg (CRAVANT-LES-COTEAUX) – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

- **Accompagner socialement le parcours résidentiel**, notamment avec la production d'une offre de logements locatifs sociaux neufs : sur ce point les objectifs attendus sont assurés et même au-delà avec 20 logements /an pour un objectif initial de 18/an ;
- **Renforcer l'offre adaptée aux besoins spécifiques** ;
- **Améliorer qualitativement le parc de logements privés** : également traité dans le cadre des OPAH volets classique et renouvellement urbain ;
- **Accompagner et favoriser la qualité environnementale des opérations nouvelles**, notamment avec la mise en place d'une politique foncière intercommunale sur les sites à enjeux stratégiques : au sujet de cet objectif, la CCCVL a acté la mise en place d'une société publique locale (SPL) à vocation notamment de portage foncier pour plusieurs opérations de densification et restructuration d'immeubles existants comme dans le cœur de ville de Chinon par exemple. Elle doit aussi avoir pour vocation d'assurer un portage foncier de quelques OAP à définir. Sur la qualité environnementale des opérations, la CCCVL a organisé un atelier spécifique dans le cadre de son projet de territoire, en 2023 à Seully. Ce temps fort a rassemblé élus, partenaires et opérateurs immobiliers ;
- **Mettre en place un dispositif de suivi.**

2) Objectifs poursuivis par le projet de modification du PLUi-H et justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur

En partenariat avec les communes du territoire, la communauté de communes Chinon Vienne et Loire a engagé un travail d'étude sur l'opportunité d'avancer tel ou tel projet de développement urbain sous le prisme d'une logique d'éviter, réduire et compenser tout étalement urbain. Ce travail a notamment porté sur l'ensemble des secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation mixte ou de logement et sur les zones d'urbanisation future de court (1AU) ou moyen terme (2AU).

En parallèle, la communauté de communes a également mené durant 2023 une étude relative au marché immobilier local qui démontre l'attractivité du territoire sur le plan économique et confirme surtout le besoin en production de logements à l'échelle de la CCCVL pour notamment permettre de loger sur place les nombreux emplois que créent les activités du territoire avec une évolution très positive de +1,9% /an. Aujourd'hui, le nombre de ménages qui chercheraient à s'implanter sur le territoire de la CC Chinon Vienne et Loire est estimé entre 1500 et 1750, mais ces derniers ne trouvent pas en face l'offre adaptée à leur besoin.

De l'ensemble de ces réflexions a découlé la définition d'une nouvelle priorisation des zones à urbaniser de notre territoire afin de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce qui n'est pas rendu nécessaire par un besoin immédiat d'une part, et de temporiser d'autre part les sujets qui ne sont pas mûrs ou qui ne font plus partie des secteurs à enjeux à court terme.

Par cette approche, la CC CVL souhaite garantir un certain équilibre entre le développement de son territoire conformément aux ambitions du document d'urbanisme approuvé et aux besoins recensés et caractérisés au moyen d'études spécifiques, et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que la limitation de sa consommation foncière.

Pour rappel, lors de l'élaboration du PLUi-H, la CC CVL avait déjà engagé un effort exemplaire de réduction de ses zones à urbaniser avec la suppression de plus de 60 ha de zones à urbaniser qui étaient présentes dans les anciens documents d'urbanisme.

Suite DELIBERATION N° 2023-393

Modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) – Ouverture à l'urbanisation du Secteur 2AU du Secteur du Bourg (CRAVANT-LES-COTEAUX) – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

Le projet de modification du secteur 2AUh du Bourg à Cravant-les-Côteaux doit dans un 1^{er} temps permettre de répondre aux enjeux de production de logements de notre territoire et qui aujourd'hui ne sont pas conformes aux objectifs du PLUi-H énoncés ci-dessus faute, notamment, de disponibilité foncière et de maîtrise publique de ces terrains sur les secteurs d'OAP. Sur ce secteur du Bourg de Cravant-les-Côteaux, la disponibilité du foncier ainsi que la présence d'un opérateur clairement identifié assureront la faisabilité d'un tel projet.

Dans un second temps, le projet permettra également d'apporter une réponse au besoin de développement d'une commune soumise à des contraintes majeures, avec en priorité une réponse à apporter aux besoins qui s'expriment localement. En effet, la commune de Cravant-les-Côteaux ne compte plus aucune zone d'urbanisation à court terme (1AU), le peu de dents creuses autrefois disponibles ont été bâties et c'est une commune qui est fortement concernée par la contrainte du risque inondation et celle de la présence de terrains potentiellement sous-cavés.

Cette zone 2AUh du Bourg représente donc la seule et unique possibilité d'assurer une production restreinte de logements sur cette commune qui fait pourtant partie des communes d'appui de l'armature urbaine du PLUi-H de la CCCVL. Sur un objectif annuel attendu d'un peu moins de 4 logements, on observe actuellement une production annuelle d'environ 0,8 logement /an.

Par ailleurs, le projet de lotissement s'inscrit dans un cadre paysager et architectural de grande qualité, soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui permettra de garantir la qualité globale du projet et de répondre à l'objectif du projet de territoire de la CCCVL approuvé en juillet 2021 : proposer une offre urbaine et résidentielle diversifiée et qualitative.

3) Modalités de concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, il convient d'engager une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée du projet de modification.

Cette concertation a pour objectif de donner au public un accès à l'information sur le projet de modification et de lui permettre de formuler des observations et des propositions pour enrichir le projet de modification.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes :

- Parution d'au moins un article sur les sites internet de la commune de Cravant-les-Côteaux et de la communauté de communes ainsi que sur le journal municipal et communautaire,
- Création d'une rubrique « Modification n°03 – secteur du Bourg – CRAVANT-LES-COTEAUX » du PLUi-H sur le site internet de la communauté de communes, qui sera mise à jour au fur et à mesure de l'avancée de la procédure,
- Mise à disposition, au siège de la communauté de communes et en mairie de Cravant-les-Côteaux, d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public et ce jusqu'à ce que le conseil communautaire tire le bilan de la concertation,

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté devant le conseil communautaire et joint au dossier d'enquête publique. Le dossier de modification du PLUi-H sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées avant l'organisation d'une enquête publique permettant à la population de formuler ses observations

La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de communes et en mairie de Chinon. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département et publiée en recueil des actes administratifs conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Suite DELIBERATION N° 2023-393

Modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) – Ouverture à l'urbanisation du Secteur 2AU du Secteur du Bourg (CRAVANT-LES-COTEAUX) – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Prescrit la procédure de modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire ;
- Approuve les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°03 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire tels que définis ci-avant ;
- Définit les modalités de concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Approuve les justifications portant sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation :
 - o La zone 2AUh située dans le secteur du Bourg à Cravant-les-Côteaux, au Nord de la RD21 ;
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission aux services de l'Etat et de sa publicité par voie électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire.

Le Président,
Jean-Luc DUPONT



Annexe – Plan de situation du secteur 2AUh du Bourg à Cravant-les-Côteaux (en violet – parcelles AC 33 et AC 35 pour partie)

