Envoyé en préfecture le 14/03/2025
Reçu en préfecture le 14/03/2025
Publié le
ID : 037-213702509-20250314-2025_02_05-DE

République Française
Département d'Indre-et-Loire
Arrondissement de Tours

COMMUNE DE SORIGNY
LE 25 Février 2025

Le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire après convocation en date du 18 février deux mil vingt-cinq, sous la présidence de M. Alain ESNAULT, Maire,

Etaient présents : Alain ESNAULT, Maire, Stéphanie LEFIEF, Christian DESILE, Virginia MARQUES, Agnès ARNAUD, Daniel VIARD, adjoints.

Pierrette CRON, Antoine ROBIN, Fabienne VIEVILLE, Magali LEBLANC, Jonathan JOUIS, Valérie BERNARD, Jonathan LEPROULT, Delphine BERRING, Didier MASSON, Conseillers municipaux.
Frédéric BOIS est arrivé à 18h50
Ingrid DECLERCK est arrivée à 18h50

Etaient excusés : Eric BEAUFILS, David GIRARDOT, Jean-Marc FAUTRERO,

Pouvoirs : Jean-Christophe GAUVRIT à Jonathan JOUIS, Sandra BONNARDEL à Stéphanie LEFIEF,

Observation est ici faite que M. Franck GALLE, conseiller municipal, est décédé le 28 janvier 2025.

Secrétaire : Agnès ARNAUD

Nombre de membres en exercice	22
Nombre de membres présents	17
Nombre de pouvoirs	2
Absents ou excusés	3
Nombre de votants	19
Abstention	0
Pour	19
Contre	0

Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Sorigny

Extrait du registre des délibérations
N° 2025-02-05

Envoyé en préfecture le 14/03/2025
Reçu en préfecture le 14/03/2025
Publié le
ID : 037-213702509-20250314-2025_02_05-DE

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu les articles L-153-45 et suivants du code de l'urbanisme qui prévoit la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de SORIGNY, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2022 ;
Vu la délibération n° 2024-09-61 du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2024 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le dossier de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Sorigny,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la modification simplifiée n°1 du PLU porte sur les points suivants :

- La correction d'erreurs matérielles concernant les emprises d'espaces boisés classés (EBC), d'espaces protégés au titre des éléments remarquables du paysage (ERP) et de la délimitation du zonage du secteur UCr relatif au centre routier, toutes situées dans le secteur Isoparc ;
- La correction d'erreurs matérielles concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°11 portant sur la requalification de la Place Marcel Gaumont (parcelle 144) ;
- La complétude de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Il rappelle le déroulement de la procédure et présente le bilan de la mise à disposition du public :

- Définition par le conseil municipal des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU par délibération du conseil municipal n° 2024-09-61 en date du 24 septembre 2024 ;
- Mise à disposition du public du projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associés mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, pendant un mois, du 2 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus, en mairie, aux jour et heures d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de la commune : sorigny.fr
- Mise à disposition d'un registre a feuillets non mobiles, côtés et paraphés au public, leur permettant de formuler leurs observations et propositions, lesquelles ont également pu être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse suivante :

Envoyé en préfecture le 14/03/2025
Reçu en préfecture le 14/03/2025
Publié le
ID : 037-213702509-20250314-2025_02_05-DE

Mairie de Sorigny 28 rue Natio[illegible] 37250 SORIGNY ou par courriel à l'adresse : urbanisme@sorigny.fr

- Publication d'un avis diffusé dans la Nouvelle République en date du 23 novembre 2024 et la Renaissance Lochoise dans la semaine du 22 au 28 novembre 2024, soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Considérant que les observations des personnes publiques associées (PPA) ont été les suivantes :

-L'avis de la commune de Veigné
Par courrier du 25 octobre 2024, la commune n'a pas émis d'avis ni de remarques particulières sur le dossier.

-L'avis de la commune de Monts
Par courrier du 25 octobre 2024, la commune n'a pas émis d'avis ni de remarques particulières sur le dossier.

-L'avis de Tours métropole
Par courrier du 23 octobre 2024, Tours Métropole Val de Loire émet un avis Favorable à ce projet de modification.

-L'avis du Centre Nationale de la Propriété Forestière
Par courrier du 25 octobre 2024, le Centre Nationale de la Propriété Forestière n'émet pas d'objection à ces modifications mineures. Elle a fait part d'une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

-L'avis du département
Par courrier du 21 novembre 2024, le conseil départemental émet un avis Favorable sur ce dossier.

-L'avis de la Direction départementale des territoires
Par courrier du 29 octobre 2024, la DDT n'émet pas de remarque particulière sur la rectification d'erreurs matérielles et la suppression de l'emplacement réservé n°11.
Concernant l'ajout de bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, la DDT attire notre attention sur le fait que : « la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L.153.45 du code de l'Urbanisme ne peut pas être envisagée. L'ajout de bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination augmente les possibilités de construction pour les bâtiments destinés à l'habitation dans des zones auparavant inconstructibles pour cette destination (hors constructions nécessaires à l'activité agricole) ce qui conduit nécessairement à majorer de plus de 20% les possibilités de construction. En conséquence la modification simplifiée n°1, en prévoyant l'ajout de quatre bâtiments susceptibles de changer de destination, peut potentiellement présenter une fragilité juridique car cette évolution aurait dû faire l'objet à minima d'une modification de droit commune avec enquête publique ».

Envoyé en préfecture le 14/03/2025
Reçu en préfecture le 14/03/2025
Publié le
ID : 037-213702509-20250314-2025_02_05-DE

La DDT a également relevé une erreur en page 12 du rapport de présentation sur la date d'approbation du PLU, cette coquille a été modifiée pour l'approbation finale de la procédure.

Considérant que les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé de remarques dans le cadre de cette procédure ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été portée sur le registre de concertation mis à disposition mais qu'un courrier formulant une requête pour demander le classement d'un terrain situé aux Gravelles Caltries, actuellement en zone Agricole, en zone urbaine, a été réceptionné ;

Considérant les réponses qu'il est proposé d'apporter à la remarque de la DDT et à celle d'un administré, reçue par courrier :

- Réponse à la remarque de la DDT :

Concernant l'ajout de bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et qui augmenterait les possibilités de construction pour les bâtiments destinés à l'habitation dans des zones auparavant inconstructibles pour cette destination (hors constructions nécessaires à l'activité agricole).
La présente modification simplifiée ne consiste pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme
Le règlement du PLU autorise déjà 28 changements de destination dans la zone A.
Ce n'est donc pas une nouvelle règle.
Le règlement de la zone A autorise déjà les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation encadrées de la manière suivante :

- extensions : 30 % maximum de la surface au sol dans la limite de 50 m^2 ;
- annexes : 30 m^2 maximum / 100 m^2 maximum pour les piscines.

Ces extensions et annexes s'appliquent aussi bien aux constructions à usage d'habitat existantes qu'à celles qui résulteront d'un changement de destination vers l'habitat.
Ce n'est donc pas une nouvelle règle.
Quatre bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination ne représentent que 14,3 % des changements de destination autorisés et donc moins de 20%.
De plus de nombreuses autres constructions à usage d'habitation sont présentes en zone A.

- Réponse à la requête reçue par courrier :

La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande. Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 décembre 2022, devenu opposable depuis, la parcelle cadastrée

Envoyé en préfecture le 14/03/2025
Reçu en préfecture le 14/03/2025
Publié le
ID : 037-213702509-20250314-2025_02_05-DE

section B 424 est classée en zone Ag[illegible] du PLU (zone ne pouvant accueillir de nouvelle construction à usage d'habitation).
Par ailleurs, cette requête n'entre pas dans le cadre des objectifs de la présente procédure de modification du PLU.
De plus, lors de la révision du PLU, le requérant avait déjà formulé une demande similaire. Un courrier de réponse lui indiquait que la commune serait contrainte d'opposer un sursis à statuer sur la future demande de permis de construire en raison de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en cours (PLU) afin de respecter une équité de traitement entre les administrées a qui la commune avait déjà opposé un sursis à statuer pour les mêmes raisons.

Considérant que l'ensemble des éléments du dossier de modification simplifié a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre permettant de recueillir les observations du public, aux jours et heures habituelles d'ouverture ;
Considérant l'ensemble des remarques formulées par les personnes publiques associées et l'unique requête réceptionnée par courrier, lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée qui s'est tenue du 02 décembre 2024 au 2 janvier 2025 inclus ;
Considérant le bilan favorable de la mise à disposition dressé par Monsieur le Maire, attestant du bon déroulement de la mise à disposition et la non opposition des habitants et des Personnes Publiques Associée annexés à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré,
le Conseil décide à l'unanimité

- **D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du PLU de Sorigny, telle que présentée ;

- **DE SE CONFORMER** aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération devant faire l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans un journal local.

Le Maire soussigné certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte
Acte transmis en préfecture le 14/03/2025
Acte reçu en préfecture le 14/03/2025
Acte publié le 14/03/2025

Le Maire,

Alain ESNAULT

MAIRIE DE SORIGNY (Indre et Loire)