DEPARTEMENT
D'INDRE-ET-LOIRE

Arrondissement de TOURS

Commune de
CHAMBRAY LES TOURS

TAMPON DE RECEPTION DE LA PREFECTURE

DCM n°16

DATE CONSEIL MUNICIPAL
17/12/2009

DATE DE CONVOCATION
10/12/2009

DATE D'AFFICHAGE
10/12/2009

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE NEUF, LE DIX-SEPT DECEMBRE A 20 HEURES, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M.GATARD Christian**, Maire.

M. RUSSEAU est élu secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**24**
VOTANTS	**33**

ETAIENT PRESENTS

M. GATARD - Mme LAUNAY - M. VALLEE – Mme MONMARCHE-VOISINE - M. GUILLARD - Mme RIOLET - Mme LABRANDE – M. JOSELON – M. RUSSEAU - Mme JAUD - Mme DUGUET - M. BARON – Mme CHANDENIER - M. MAINGUY - Mme LEMAIGRE – M. GADRAT – Mme KOSTRZEWA – M. FOUILLARON - Mme CHAMPIGNY S. - M. MAZBOUDI - M. MATRAT - M. GUIHENEUF - Mme CHAMPIGNY M.M. et M. FINELLO.

RESULTATS DU VOTE

VOIX POUR :	**26**
VOIX CONTRE :	**0**
ABSTENTIONS :	**7**

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

M. ARCHAMBAULT M.	à	Mme LABRANDE N.
Mme PRIEUR V.	à	M. GATARD C.
M. MONMARCHE J-M.	à	M. VALLEE D.
M. BERTRAND L.	à	Mme LEMAIGRE C.
Mme TAILLANDIER-SCHMITT	à	Mme KOSTRZEWA F.
Mme DEVILLARD C.	à	Mme JAUD E.
Mme GAULTIER-BRAULT G.	à	Mme CHAMPIGNY M.-M.
M. ROLQUIN M.	à	M. FINELLO Y.
Mme LHERITIER F.	à	M. MATRAT J.-L.

SERVICES
21 DEC. 2009
N°...
Cour...

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
LE :
23 DEC. 2009
REÇU EN PRÉFECTURE
LE :
23 DEC. 2009
PUBLIÉ OU NOTIFIÉ
LE :
23 DEC. 2009

Le Maire

C. GATARD

OBJET

URBANISME

SECTEUR DE LA GUIGNARDIERE
Etudes préalables à la création d'une Z.A.C.

Madame RIOLET, Adjointe au Maire déléguée à l'Urbanisme et au Développement Economique, expose les éléments suivants :

Le Conseil Municipal du 27 septembre 2007 avait instauré un périmètre d'étude sur la zone à urbaniser 1NAf au Plan d'Occupation des Sols, dans le secteur de la Guignardière, incluant aussi une partie en UF et une partie en ZAC.

En 2006-2007, la commune a mené une étude d'aménagement quant à l'urbanisation de ce secteur.

Une Zone d'Aménagement Différée a été instituée par arrêté préfectoral du 19 octobre 2009 sur le secteur concerné.

En 2009, la Ville a engagé une étude faisabilité sur les modalités techniques, juridiques et financières de la mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour la réalisation d'un Eco-quartier.

Les objectifs poursuivis par l'opération :

- En termes de programme, la commune a défini un programme prévisionnel de 600 logements environ compatible avec les orientations établies dans le PLH de Tour(s)plus approuvé en octobre 2004 dont la révision est en cours. Il doit permettre d'entretenir la vitalité démographique de la commune en facilitant les parcours résidentiels et l'accueil de jeunes ménages. Il comporterait notamment 30% de logements locatifs abordables, et une proportion de 30% d'habitat en accession aidée. Le volet social de l'approche environnementale du projet conduit en outre la Ville à projeter des équipements, commerces et services aux futurs habitants.

- En matière d'approche environnementale, la commune souhaite s'orienter vers la création d'un véritable « écoquartier » intégrant, au-delà de la réflexion en termes de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale :

  - Une gestion économe du foncier à travers la recherche d'une certaine densité bâtie, ayant pour corollaire des espaces publics généreux, traités qualitativement, avec notamment une coulée verte ;

  - La prise en compte des déplacements au sein du quartier et en relation avec l'urbanisation existante en privilégiant les circulations douces (piétons et vélos) et en favorisant l'usage des transports en commun.

  - La préservation et le développement du potentiel d'espaces naturels en s'appuyant sur la présence du Bois de la Guignardière et sur le thalweg au nord qui servira de support à une coulée verte à la fois récréative et naturelle ;

  - L'optimisation de la gestion de l'eau dans un souci d'économie de la ressource ;

  - Le développement des énergies renouvelables et la promotion de l'éco-construction.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la Commune souhaite maîtriser le processus d'aménagement de ce secteur, tant sur sa programmation que sur la cohérence d'aménagement.

Définition du périmètre d'étude :
Le périmètre d'étude initial, défini par le Conseil Municipal le 27 septembre 2007 (voir plan annexé), doit être adapté à l'opération envisagée. C'est la raison pour laquelle le nouveau périmètre (voir plan annexé) intègre la voie communale 300 afin de prendre en compte les impacts du projet sur la circulation de ce secteur et plus généralement sur la Ville.

Le périmètre d'étude permet par ailleurs :

- d'informer les propriétaires concernés par la réflexion de l'équipe municipale,
- d'approfondir l'étude d'une opération d'aménagement sur tout ou partie du secteur concerné par le périmètre d'étude,
- de pouvoir surseoir à statuer envers tout projet susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'opération,
- de prendre en compte l'incidence sur le plan de circulation de même que celle sur les équipements publics,
- de définir les modalités de la concertation avec la population.

Il appartiendra ensuite à la municipalité, dans le cadre de la procédure de Z.A.C., de circonscrire ce périmètre aux stricts besoins de l'aménagement de ce secteur et de se déterminer sur le mode de réalisation du projet.

Définition des modalités de concertation préalable à la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concertée
Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu de définir les modalités de la concertation, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.
Le bilan de cette concertation sera présenté au Conseil Municipal qui devra tirer les conclusions quant aux dispositions prévues par le projet et les observations faites dans le cadre de cette concertation.

Il est proposé que cette concertation prenne la forme de :

- 2 ateliers thématiques avec les élus et les personnes ressources du territoire (chambraysiens, associations, futurs habitants, constructeurs, promoteurs…) ;
- 2 réunions publiques de concertation avec les habitants et les associations ;
- une exposition en mairie
- un registre sera mis à la disposition du public permettant de consigner remarques et propositions.

VU le code de l'urbanisme modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH) et notamment ses articles L.123-3, L.123-6, L.123-9, L.300-2 et R.123-18,
VU le code général des collectivités territoriales,
VU l'avis favorable émis par la Commission « Aménagement du Territoire, Environnement, Urbanisme et Développement Economique » en date du 1/12/2009,

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de Mme RIOLET,

PAR 26 VOIX POUR ET 7 ABSTENTIONS (M. MATRAT, Mme GAULTIER-BRAULT, M. GUIHEUNEUF, Mme CHAMPIGNY M.-M., M. ROLQUIN, M. FINELLO et Mme LHERITIER)

- **MODIFIE** le périmètre d'étude défini par le Conseil Municipal le 27 septembre 2007 conformément à l'article L.111-10 du code de l'urbanisme ci-joint en annexe sur le site suivant :

  Site de La Guignardière 39,54 hectares

  Ce dernier ne constitue qu'un périmètre d'étude de 39,54 ha sur lequel les études pré-opérationnelles seront réalisées. Lors de la création de la Z.A.C., ce périmètre pourra être réduit aux stricts besoins.

- **DECIDE** qu'à l'intérieur de la zone ainsi délimitée, et à compter de la présente délibération, un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les formes prévues aux articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'urbanisme. En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme le périmètre sera reporté sur un document graphique annexé au Plan d'Occupation des Sols.

- **DECIDE** des modalités de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, consistant en :
  - 2 ateliers thématiques avec les élus et les personnes ressources du territoire (chambraysiens, associations, futurs habitants...) ;
  - 2 réunions publiques de concertation avec les habitants et les associations ;
  - une exposition en mairie
  - l'ouverture d'un registre mis à la disposition du public permettant de consigner remarques et propositions.

- **MANDATE** Monsieur le Maire pour effectuer toutes les démarches et formalités se rapportant à ce dossier.

- **DIT** qu'en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une mention, en caractère apparent, dans un journal diffusé dans le département de l'Indre-et-Loire,

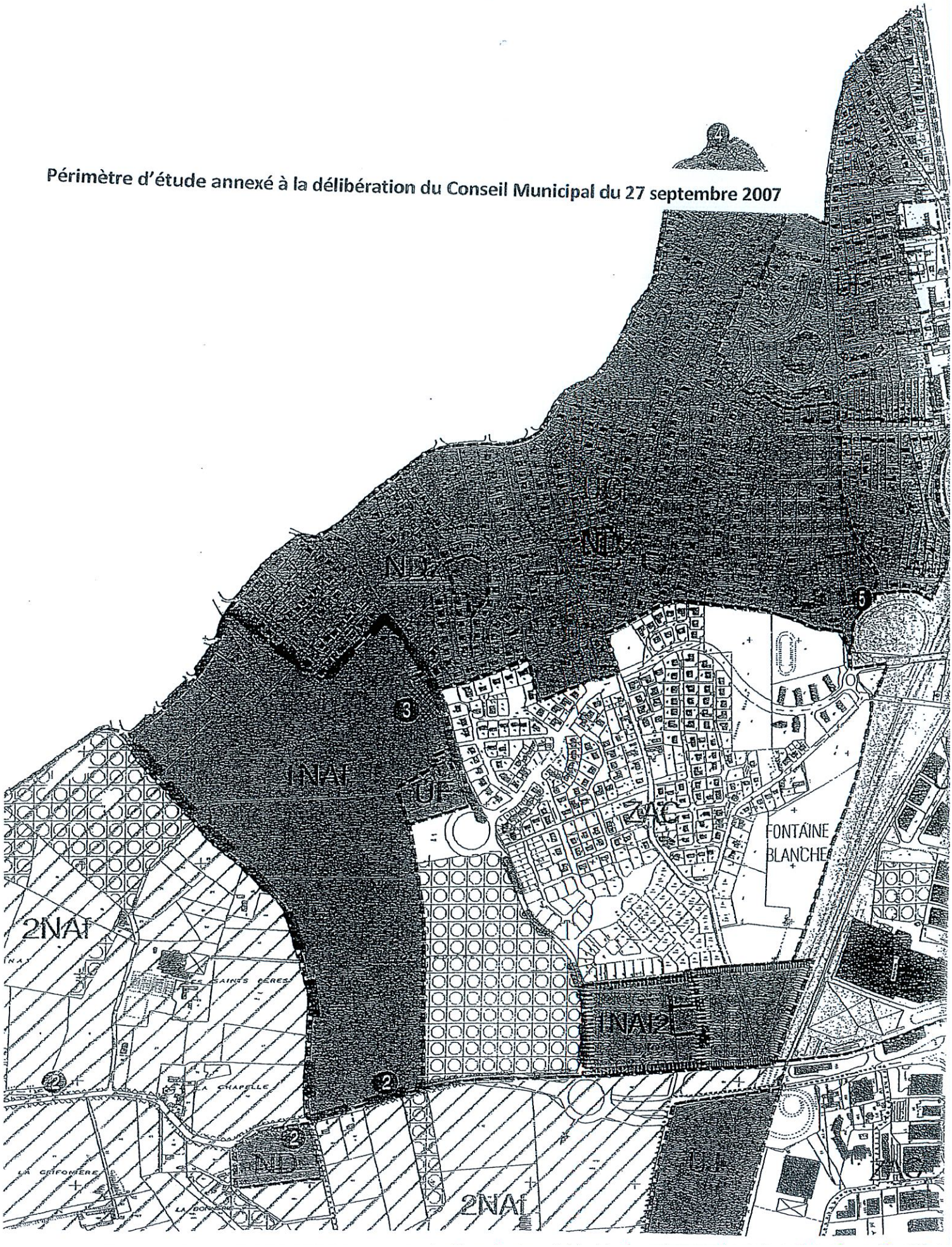
- **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
  - aux services municipaux concernés : Aménagement du Territoire et Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,

C. GATARD

Périmètre d'étude annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007



CHAMBRAY LÈS TOURS

ZAC DE LA GUIGNARDIÈRE

Périmètre d'étude

Echelle : 1/4000°

