

SÉANCE DU 29 JANVIER 2014

L'an deux mil quatorze et le mercredi vingt-neuf janvier, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqués, se sont réunis en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de leurs séances, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire le vingt-et-un janvier deux mil quatorze, conformément aux articles L.2121-10 et L.2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient présents : M. BOIS Jean, Mme PETIT Marie-France, MM. GUÉRIN Alain, MARIN Daniel, DUSSÉAUX Roger, GANGNEUX Michel, MATHON Franck, Mmes DIONNET Chantal, CAILLAUD Véronique, BARBARIN Micheline.

Etait excusé : M. BERLOQUIN Pierre.

Etaient absents non excusés : MM. BOISSIER Alexis, TRANCHANT Guillaume, TAVARES Claude, FAUVEL Bernard.

Mme Micheline BARBARIN a été élue secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal de la séance du 16 décembre 2013.

Le procès-verbal de la séance du 16 décembre 2013 n'appelle pas d'observation de la part de l'assemblée. Il est donc adopté à l'unanimité des membres présents puis signé.

(DCM n° 171/2014) Approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal,

- **VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-10, R.123-24 et R.123-25 ;
- **VU** la délibération en date du 19 décembre 2006 prescrivant l'élaboration du PLU ;
- **VU** la délibération en date du 17 juin 2013 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU ;
- **VU** l'arrêté municipal n° 45 en date du 07 octobre 2013 mettant le projet d'élaboration du PLU à l'enquête publique ;
- **ENTENDU le rapport du commissaire-enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique n'entraînent pas de modifications du projet de PLU.**

L'unique requête transmise au commissaire-enquêteur porte sur quatre demandes : une augmentation du secteur Ad de l'exploitation agricole de La Couture, la suppression de la protection d'une haie aux abords de cette exploitation, la remise en cause de certaines zones N du PLU et la constructibilité de la parcelle n° 77 à Chantereine. En l'occurrence, il n'est pas donné de réponse favorable à l'ensemble de ces demandes. En effet, il a été décidé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, sauf pour la première demande :

- certes, comme le stipule le commissaire-enquêteur, augmenter légèrement le secteur Ad ne remet pas en cause le PADD. Seulement, cela paraît inutile : la zone A entourant l'exploitation agricole de La Couture autorise la réalisation de constructions à usage agricole ou nécessaires à son prolongement et n'entrave donc pas le développement de cette exploitation (le secteur Ad donne en plus de la zone A le droit de construire un logement pour l'exploitant, ce qui ne serait pas pertinent d'accorder au nord de l'exploitation agricole, comme demandé par le pétitionnaire, pour des raisons d'intégration paysagère, la parcelle s'établissant sur le haut du versant de la vallée de La Claise et l'ensemble de cet espace ayant été gelé pour l'urbanisation du site des Sablières s'établissant dans le même contexte topographique) ;

- concernant la haie, celle-ci garantit l'intégration paysagère de l'exploitation agricole depuis la RD 50, il n'est donc pas justifié de lui retirer sa protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, d'autant plus que cette dernière n'empêche pas la gestion et l'entretien de cette haie. Elle a pour effet de soumettre à autorisation sa destruction avec éventuellement des mesures compensatoires à respecter ;

• concernant le classement de parcelles agricoles en zone naturelle, les élus maintiennent leur position dans la mesure où la zone naturelle ne contrevient pas aux pratiques culturales. Elle a uniquement pour effet d'y interdire toute construction pour des raisons de protection d'un milieu naturel sensible ou bien d'un espace à forte sensibilité paysagère ;

• rendre constructible la parcelle n° 77 à Chantereine est de nature à remettre en cause le PADD, dans la mesure où ce dernier fixe comme principe de reconnaître l'enveloppe des espaces déjà urbanisés sans extension sur l'espace agricole et naturel, ce qui serait le cas ici. L'accueil de constructions nouvelles n'est donc autorisé que par comblement de dents creuses ou densification de fonds de jardin. De plus, cette parcelle se situe en hauteur par rapport à la RD 50 et en second rang d'urbanisation, d'où un risque d'impact visuel fort de la construction, le PADD préconisant au contraire une prise en compte de la sensibilité paysagère de la commune par une maîtrise des constructions sur les points hauts des reliefs.

- **VU les avis émis par les personnes publiques associées et consultées**, considérant qu'ils justifient des adaptations mineures du dossier :

- **conformément à la demande de l'Etat, de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et de la Chambre d'Agriculture sur la diminution du secteur Nx permettant la réalisation d'un parc photovoltaïque sur l'ancienne décharge du Fonds de Launay**, ce secteur est effectivement réduit de manière à coïncider avec l'emprise de l'ancienne décharge et non avec l'ensemble de la propriété foncière du SMICTOM, suite à une erreur d'interprétation d'un plan de repérage. Le projet du SMICTOM n'étant pas encore abouti, il convient effectivement de n'identifier que l'emprise de l'ancienne décharge impropre à une remise en culture, afin de ne pas autoriser de fait une extension sur l'espace agricole qui ne serait pas à ce jour justifiée ;

- **en vue d'améliorer la qualité du dossier de PLU, les élus suivent les remarques de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et du Conseil Général en mettant à jour ou complétant certaines pièces du dossier :**

- **Rapport de présentation, tome 1** : la liste complète des routes départementales traversant le territoire est ajoutée et certains numéros de routes départementales corrigés, pour une meilleure compréhension du dossier ; la délimitation du territoire communal sur la cartographie du risque de mouvements de terrain est repositionnée correctement ; l'inventaire des ZNIEFF et des sites NATURA 2000 est mise à jour ; le chapitre sur l'identification du patrimoine bâti remarquable est complété par un rappel succinct de l'histoire de la commune afin de rappeler les grandes lignes de ce qui constitue le socle commun de la mémoire collective de la commune et de ces vestiges bâtis ; les sites recensés par la base de données BASIAS sur les activités pouvant avoir pollué les sols sont ajoutés afin de garder la mémoire de ces sites ;

- **Rapport de présentation, tome 2** : des précisions sont apportées quant à la problématique des déplacements piétonniers entre les deux rives du bourg, en l'attente de la réalisation de la passerelle piétonne permettant le franchissement de La Claise mentionnée au PADD. Les élus prennent note de la nécessité de se doter d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) ;

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Bien que cela soit déjà clairement indiqué dans le texte des OAP et imposé dans le Règlement - Pièce écrite de la zone 1AUH des Sablières aux articles 6 et 7, le schéma de l'OAP est complété par une indication de la forme urbaine souhaitée en figurant des exemples d'implantation des constructions en alignement de la voie de desserte et sur limite séparative afin de créer un front de rue agréable et de garantir l'intimité des habitants. Ceci est fait afin de donner une « image » du quartier plus facile à appréhender par les pétitionnaires et les aménageurs de la forme urbaine recherchée.

Concernant l'OAP de La Soupiquerie, les précisions demandées quant à l'aspect extérieur à la volumétrie des bâtiments à usage d'activités (teintes sombres, toitures à deux pentes...), sont effectivement ajoutées au texte de l'OAP afin de parfaire la qualité d'ensemble du projet. Le Règlement - pièce écrite de la zone UC (le reste de La Soupiquerie est en réserve foncière sans règlement, en attente d'une évolution du document d'urbanisme) est complété en conséquence afin de donner plus de poids aux OAP ;

- Règlement - pièce écrite :

- il est ajouté aux articles A-2 et N-2, afin de respecter le Code de l'urbanisme, que les constructions autorisées dans les secteurs agricoles et naturels (hors constructions à usage agricole) peuvent l'être sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Par rapport aux modifications demandées par l'Etat, les élus précisent que le fait que le changement de destination en zone agricole ou naturelle ne puisse se faire que s'il existe un intérêt patrimonial et s'il ne compromet pas l'exploitation agricole est déjà mentionné aux articles A-2 et N-2 ;
- il est retiré aux articles A-2 et N-2 la possibilité d'implanter des Habitations Légères de Loisirs dans les secteurs Ad, cet usage étant contraire à la vocation agricole du secteur ;
- il est ajouté aux articles A-2 et N-2 que l'extension des bâtiments et le changement de destination ne doivent pas entraver non plus l'activité forestière (seule l'activité agricole était mentionnée), afin de ne pas entraver le développement de cette activité économique ;
- il est ajouté aux articles A-2 et N-2 que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole et forestière sont autorisés à condition d'être réalisés au plus près du terrain naturel, afin de ne pas entraver le développement de ces activités économiques ;
- la rédaction des articles A-4 et N-4 est reprise afin d'être conforme au Code de la Santé publique ;
- les remarques sur l'aspect extérieur des constructions, notamment dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont introduites aux articles 11 de toutes les zones, afin de faciliter l'instruction des permis de construire ;
- en annexe du règlement, il est ajouté un tableau explicatif sur la prise en compte des normes parasismiques en fonction du type de bâtiment et du niveau des zones de sismicités, afin de parfaire l'information du public ;
- en annexe du règlement, il est ajouté la liste et les photographies du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (liste et photographies figurant dans le Rapport de Présentation, tome 2) afin de parfaire l'information du public ;
- **Annexes Sanitaires** : des précisions sur la problématique de la défense incendie et sur la date de Déclaration d'Utilité Publique du captage d'alimentation en eau potable de Devant Roux sont apportées ;
- **Liste et plan de Servitudes d'Utilité Publique** : des mises à jour et des corrections sur les trames utilisées et leur lisibilité sont effectuées ;
- **Annexes** :

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée est ajouté au dossier du PLU, pour une meilleure information des pétitionnaires.

L'extrait du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, soumis à enquête publique en même temps que le PLU est ajouté au dossier de PLU et le Règlement-Pièce écrite et Documents Graphiques mis en cohérence, afin d'assurer la compatibilité entre ces deux documents (sites des Varennes et de Chantereine, au final en assainissement collectif futur).

Il n'a en revanche pas été pris en compte les remarques suivantes :

- **concernant la densité, les élus maintiennent leur position, à savoir une densité de 12 logements/ha pour le site des Sablières contre 15-20 logements demandés par l'Etat**, et rappellent que cette densité est le double de celle réalisée lors de la première phase d'urbanisation des Sablières. Elle a le mérite de trouver un positionnement médian entre la densité des extensions récentes et celle constatée dans le centre-bourg qui est de 20-25 logements par ha. Il faut ajouter que l'enjeu majeur de ce PLU est de permettre un accueil de jeunes ménages permettant de redynamiser la commune et de maintenir l'école. La densité de 12 logements/ha tient compte de cet enjeu en permettant la vente de plus petits terrains à bâtir plus en phase avec le budget des jeunes ménages. Mais imposer une densité trop forte conduirait à s'orienter vers des formes urbaines particulières, de type maisons de bourg, voire logements intermédiaires qui nécessitent des aménageurs et des constructeurs familiaux de ce type de réalisations. Or la commune de Bossay-sur-Claise de par son caractère très rural et excentré n'est certainement pas une priorité pour ce type d'aménageurs. L'idée est donc de ne pas trop contraindre l'aménagement du site qu'il l'est déjà bien assez de par sa topographie particulière, et de donner le maximum de chances à la Municipalité de le voir s'urbaniser de

manière cohérente grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de Bossay-sur-Claise ;

- **par rapport à la remise en cause de la zone d'activités de la Soupiquerie par l'Etat, la CDCEA et la Chambre d'Agriculture, le Conseil Municipal maintient sa position.** Comme le rappelle le commissaire-enquêteur dans son avis, sans vouloir se mettre en concurrence avec les zones d'activités intercommunales, la commune de Bossay-sur-Claise tient à ce projet. En effet, la commune a déjà été saisie de demandes d'entrepreneurs et d'artisans locaux pour s'installer dans un espace dédié situé sur le territoire communal car ayant leur siège social à Bossay-sur-Claise. La Soupiquerie leur permettrait de moderniser leur entreprise qui resterait sur le territoire communal et de ce fait réduirait les déplacements tout en créant de l'emploi et contribuant à l'animation locale. Elle est aussi un facteur d'attractivité pour l'accueil de nouveaux habitants qui pourraient créer leur entreprise sur place. Dans son PLU, la municipalité s'est par ailleurs engagée à travers une Orientations d'Aménagement et de Programmation à réaliser un espace d'activités exemplaire en termes de densité, d'intégration paysagère des constructions, de prise en compte de son insertion en entrée de bourg dans un paysage sensible et de qualité des espaces publics en cherchant à créer à terme un petit « quartier d'entreprises » plutôt qu'une énième « zone » d'activités sans identité. Ils sont bien conscients qu'il n'aura pas la même vocation que la zone d'activités de Preuilly-sur-Claise car il s'adressera de fait à de petits artisans ou à des entreprises en lien avec l'activité agricole qui n'ont pas besoin de vitrine, ni de grandes emprises foncières et n'ont donc pas leur place à Preuilly-sur-Claise. La Communauté de Communes n'est pas partenaire de ce type de projet pour le moment, mais rien n'exclut qu'elle le devienne à plus ou moins long terme. Ainsi, cet espace est par ailleurs classé en réserve foncière dans le cadre du PLU afin de permettre à la municipalité de se donner le temps de procéder aux acquisitions foncières, de programmer le renforcement des réseaux (accès et défense incendie, notamment) et de fédérer les artisans prêts à investir sur ce site qui se veut qualitatif. C'est donc seulement lorsque tous ces facteurs seront réunis, que la municipalité pourra procéder à une évolution de son document d'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation cet espace ;

concernant la prise en compte du risque inondation demandé par l'Etat, le zonage de la zone constructible du bourg au niveau de la vallée de La Claise n'est pas modifié, le risque inondation ayant été pris en compte lors des réunions de travail par une délimitation reprenant celle du POS, au plus près du bâti existant, comme déjà expliqué dans le Rapport de Présentation pages 19, 31, 38 et 39. Par ailleurs, la zone naturelle N n'autorise aucune construction nouvelle mis à part les abris pour animaux de moins de 50 m² et les observatoires de moins de 15 m². Il ne semble donc pas nécessaire de procéder à une sectorisation Ni comme demandé ;

- **concernant la proposition de l'Etat de diminuer le rythme projeté de production de logements**, la municipalité maintient sa position, à savoir 3 logements par an (au lieu de 2.5 par an comme demandé par l'Etat), le différentiel final de 5 logements sur la durée de vie théorique du PLU apparaissant faible ;
- **concernant la demande de l'Etat et de la CDCEA (pour les hameaux) de réduire la zone 1AUH des Sablières et le périmètre constructible des hameaux de la Bonnerie et des Gaillards**, le conseil municipal maintient sa position :

- Les Sablières sont volontairement surdimensionnées par rapport aux besoins. En effet, une bande d'implantation des constructions est délimitée au sud du site afin de ne pas faire remonter les constructions nouvelles trop haut sur le coteau, ce qui aboutirait à un impact très fort du quartier depuis le centre-bourg. La partie nord inconstructible est donc volontairement intégrée à la zone 1AUH avec prescription dans les OAP de réalisation d'un espace vert ouvert au public entériné dans le Règlement-Pièce écrite à l'article 1AUH-13, ceci afin de s'assurer que le nord du quartier ne demeurera pas de la friche. Le Rapport de Présentation, tome 2 est toutefois complété en conséquence afin de mieux expliciter ce choix ;

- pour les hameaux, les élus rappellent qu'une étude fine sur la délimitation de la zone constructible a été faite sur le terrain avec l'ensemble de la commission PLU afin de ne retenir que les parties situées dans l'enveloppe déjà urbanisée de ces hameaux et protéger les formations végétales garantes de l'intégration paysagère des futures constructions. Certes, notamment à La Bonnerie, des possibilités de constructions sont offertes sur l'espace agricole, mais elles ne constituent pas d'extensions en dehors du hameau et de ses voies de desserte. Les

justifications, photographies à l'appui, sont déjà explicitées pages 31 à 34 du Rapport de Présentation, tome 2.

- Après en avoir délibéré :

- décide d'adopter les modifications précitées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Bossay-sur-Claise aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture et à la DDT.

La présente délibération sera exécutoire :

- après réception par le Préfet,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité. La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU qui lui est annexé, est transmise au Préfet et à ses services, ainsi qu'à l'Institut National de l'Origine et de la qualité.

(DCM n° 172/2014) Vote des subventions allouées aux associations pour l'année 2014.

Monsieur le maire expose à l'assemblée qu'il convient de voter les subventions allouées aux diverses associations pour l'année 2014.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DÉCIDE d'accorder pour l'année 2014 les subventions suivantes :

Anciens d'AFN et TOE	250,00 €
Atelier de patchwork	180,00 €
Entente de football Yzeures/Preuilley (USYP)	500,00 €
Association des laboureurs	250,00 €
UNRPA	100,00 €
Comice agricole de Loches	130,00 €
Association des maires du canton de Preuilley/Claise	51,00 €
Comité cantonal de la Croix Rouge Française	200,00 €
Ecole de musique intercommunale en Sud Touraine	160,00 €
Association des paralysés de France	60,00 €
Association des enfants inadaptés de Loches	70,00 €
Prévention routière d'Indre-et-Loire	40,00 €
Association des cycloportifs du Val de Claise	350,00 €
Association de préhistoire et d'archéologie (APAB)	250,00 €
Association "Val de Claise" (chorale)	300,00 €
Association des Parents d'Elèves de Bossay (APEB)	200,00 €
Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR)	300,00 €
UDDEN	20,00 €
CEG de Preuilley/Claise	720,00 €
Auto-sport mécanique bosséenne	150,00 €
Assoc. pour Mémorial des Combattants tombés en AFN	150,00 €
TOTAL	4 431,00 €

Questions diverses :

Projet d'aménagement de voirie : Monsieur le maire présente à l'assemblée un projet d'aménagement de la voirie entre le bâtiment de l'ancienne Poste et le restaurant « L'Assiette Gourmande », afin d'empêcher le stationnement intempestif à cet endroit.

Numérotation des maisons dans les hameaux :

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que, suite à la décision de procéder à la numérotation des habitations dans les hameaux, plusieurs devis ont été établis et que la commission désignée a retenu le devis de la société « Signalétique Vendômoise » de Vendôme, pour un montant de 2 354,28 € T.T.C.

Achat d'un vidéoprojecteur fixe pour la salle des fêtes :

Monsieur le maire présente à l'assemblée un devis pour l'achat d'un vidéoprojecteur fixe à installer à la salle des fêtes, établi par la société « Sono-Max » de Poitiers, dont le montant s'élève à 2 829,43 € T.T.C.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, compte tenu de l'urgence à mettre en place ce matériel pour les besoins du théâtre, accepte le devis présenté.

Réparation de l'horloge de l'église :

Monsieur le maire présente à l'assemblée un devis de remise en service de l'horloge de l'église, établi par la société LUSSAULT de Tiffauges (85), dont le montant s'élève à 1 639,57 € T.T.C. Il rappelle que cette entreprise effectue déjà l'entretien annuel des installations.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, accepte le devis tel que présenté.

Dissolution du club informatique :

Le conseil municipal est informé que, suite à la dissolution du club informatique, ce dernier a reversé à la coopérative scolaire un solde de 1 549,74 € par chèque, ainsi que plusieurs ordinateurs et du mobilier de bureau.

Projet de remplacement de tracteur :

Monsieur le maire donne la parole à M. Daniel MARIN, adjoint, qui informe l'assemblée sur la nécessité de remplacer l'actuel tracteur RENAULT datant de 1995.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, charge le maire de solliciter des devis avant l'élaboration du budget primitif de 2014.

Vote du budget primitif 2014 :

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de voter le budget primitif de l'exercice 2014 après les élections municipales programmées le 23 mars 2014 (1^{er} tour) et le 30 mars 2014 (2^{ème} tour).

L'ordre du jour étant épuisé, le maire lève la séance à 20 heures 25.