

---

## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 AVRIL 2023

---

L'An deux mil vingt-trois, le **20 Avril**, le Conseil Municipal de la Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle de Conseil, sous la présidence de **Monsieur Jean-Michel PAGÉ, Maire**.

**Étaient présents, formant la majorité des membres en exercice :**

Messieurs Verrière Yves, Berroyer Jackie, Blot Frédéric  
Mesdames Vaujour Carine, Orvain Marie-Agnès, Goussal Karine

**Était absent et excusé, ayant donné pouvoir :**

Monsieur Gaumé Jean-Michel a donné pouvoir à Monsieur Berroyer Jackie

**Était absent et non excusé :**

Messieurs Brault Pierre, Boquet Charlie, Morin Sylvain  
Madame Thomas Karelle

Monsieur Berroyer Jackie **est élu secrétaire de séance**.

⇒ **Délibérations**

**17. Approbation de la modification du PLU pour l'OAP La Vigne des Bodins, le règlement de la zone UC et la suppression de la zone réservée**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 153-11 à L. 153-26, L.153-31 à L.153-33, et R.153-2 à R.153-11 ;

**Vu** le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération tourangelle ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 13/09/2005, révisé (simplifié) et modifié par délibération le 23/02/2012 mis en compatibilité (LGV) le 10/06/2009 et le 26/09/2012 et modifié par modification simplifiée le 15/11/2012 ;

**Vu** les différentes réunions qui se sont déroulées avec le cabinet d'étude SCALE, à savoir :

24/08/2022 : Réunion de démarrage

15/09/2022 : Présentation de l'esquisse pour l'aménagement de l'OAP « Vigne des Bodins »

03/10/2022 : Réunion avec les ABF et la DDT

**Vu** la notification du projet de modification à l'ensemble des Personnes publiques associées ;

**Vu** la réunion publique qui s'est déroulée le 27 février 2023 ;

Monsieur le maire expose qu'il convient d'apporter des modifications au PLU communal pour l'OAP la Vigne des Bodins, le règlement de la zone UC et la suppression de la zone réservée.

En effet, il concède de :

- Supprimer de l'OAP l'espace boisé mentionné dans le règlement mais qui n'existe pas sur le terrain et autoriser la construction à la place afin de remplir les objectifs de densification.
- Faire la part belle aux voies douces avec des plantations et des îlots de rencontre et de convivialité.
- Accueillir une population nouvelle dans le but de favoriser le renouvellement de la population tout en s'inscrivant dans un recentrage de l'urbanisation sur le bourg,
- Permettre à la commune de se densifier tout en préservant son caractère rural, avec une extension modérée et maîtrisée, tout en conservant le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune
- Apporter une offre de logement abordable pour les salariés des zones d'activités à proximité.
- Offrir une solution aux locataires qui souhaitent s'installer durablement.
- Pallier à l'absence de terrains disponibles
- Garantir une offre immobilière suffisante et variée pour les habitants actuels et à venir afin de développer une mixité sociale en adaptant le parc existant.
- Favoriser le développement des activités artisanales et commerciales
- Modifier le règlement du secteur UC pour les distances d'implantation entre les limites séparatives et l'aménagement des marges de recul en périphérie des parcelles.
- Supprimer l'emplacement réservée n°4 pour la création d'une aire de stationnement puisque les travaux de parking sont terminés.

**Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :**

**Approuve** la modification du PLU pour l'OAP La Vigne des Bodins, le règlement de la zone UC et la suppression de la zone réservée

#### 18. Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Approbation des orientations générales

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a décidé, par délibération du 02 mai 2022, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

L'article L.151-2 du code d'urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose les grandes orientations générales du P.A.D.D.

**Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.**

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du P.A.D.D.

### AXE 1 : UNE PROXIMITE A VALORISER

- 1-1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population
- 1-2 Garantir un développement économique
- 1-3 Faciliter les déplacements dans le bourg

Débat : Assurer un maximum de fonction, en fonction de la taille de la commune, avoir les services et les commerces qui y correspondent

- Valider le souhait d'augmenter la population pour essayer d'atteindre 1050 habitants en 2040.
- Diminuer la Zone UC du sud, pas de phasage encore prévu, mais acceptation du fait de réduire ce phasage.
- Pas de linéaire commercial définit

### AXE 2 : DES RESSOURCES A PRESERVER ET A RENOUVELER

- 2-1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
- 2-2 Développer les énergies renouvelables
- 2-3 Garantir une ressource en eau

Débat : Développer l'activité agricole

- Terrain non propice au maraichage, Ok pour une agriculture différente mais en retrouvant de l'élevage (aujourd'hui un seul producteur de fromage de chèvre)
- Interdire l'éolien, pas de méthanisation, oui pour du panneau photovoltaïque mais celui-ci doit être encadré (OAP thématique par exemple)
- Intégrer la gestion de l'eau pluviale dans le PLU

### AXE 3 : UN CADRE DE VIE A PRIVILEGIER

- 3-1 Valoriser les randonnées communales de manière à accroître le tourisme
- 3-2 Développer une végétation cohérente (haies, bosquets, biodiversité, se protéger des ilots de chaleur)
- 3-3 Préserver des zones humides

Débat : Garantir le bien être de la population pour se sentir un village

- Trame verte / écologique est une obligation
- Ok pour une frange urbaine
- Prise en compte des ilots de chaleur

**Monsieur le Maire soumet au vote l'approbation des orientations générales du P.A.D.D. telles que présentées.**

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :**

**Approuve-les** orientations générales du P.A.D.D. telles que présentées ci-dessus.

Prochain conseil municipal le Mardi 2 mai 2023 à 20h00  
Fin de séance à 22h30

LE MAIRE  
Jean-Michel PAGÉ



SECRÉTAIRE DE SÉANCE  
Jackie BERROYER