

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT D'INDRE-et-LOIRE

ARRONDISSEMENT  
DE TOURS

Liberté - Égalité - Fraternité

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU CASTELRENAUDAIS

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### Séance du 13 février 2020

Date de la convocation :

**Le 6 février 2020**

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 27

~~~~~

L'an deux mille vingt

Le treize février à 18h30

L'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique sous la Présidence de **M. Jean-Pierre GASCHET**.

#### Étaient présents :

Francis BILLAULT, Jean-Claude BAGLAN, Jeannine GROSLERON, Michel COSNIER, Christian BENOIS, Gilles FILLIAU, Georges MOTTEAU, Brigitte VENGEON, Rudolf FOUCTEAU, Marc LEPRINCE, Jean-Pierre GASCHET, Olivier PODEVIN, Joël DENIAU, Gino GOMMÉ, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Daniel CHOISIS, Pierre DATTÉE.

#### **Formant la majorité des membres en exercice.**

#### Étaient absents excusés :

Fabien HOUZÉ donne pouvoir à Jean-Claude BAGLAN,  
Lydie ARHUR donne pouvoir à Jeannine GROSLERON,  
Dalila COUSTENOBLE donne pouvoir à Georges MOTTEAU,  
Michèle LEMARIÉ-MAAREK donne pouvoir à Michèle LEMARIE-MAAREK,  
Emmanuelle RUIZ donne pouvoir à Michel COSNIER,  
Manuela PEREIRA donne pouvoir à Daniel CHOISIS,  
Marie-Claude FOUCHER donne pouvoir à Joël BESNARD,  
Nordine BOUMARAF, Christiane CHOMIENNE, Guy SAUVAGE de BRANTES, Bernard SUREL.

Le quorum étant atteint, le Conseil communautaire peut valablement délibérer.

Madame Isabelle SENECHAL a été désignée à l'unanimité par le Conseil Communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

## CC 2020-039

**Objet : Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais et bilan de la concertation**

⇒ Les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes du Castelrenaudais à décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de la Communauté du Castelrenaudais :

La Communauté de Communes du Castelrenaudais a entériné son projet de territoire en 2011, puis réactualisé en mars 2015 en annonçant son intention de s'engager dans la réflexion et la mise en place d'un PLUi. Les dernières évolutions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ont amené la Communauté de Communes du Castelrenaudais à réfléchir au renforcement de son action dans ce domaine et à proposer une réponse en se dotant de la compétence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, afin de permettre notamment de poursuivre la construction d'une politique d'aménagement du territoire intercommunale à une échelle pertinente pour traiter des questions telles que la consommation foncière et la diversité des fonctions urbaines et rurales, les enjeux environnementaux, ou encore les besoins en mobilité.

Forte de la maturité acquise depuis sa création, la Communauté de Communes du Castelrenaudais s'est fixée les objectifs suivants :

- Prolonger la volonté affichée dans le projet de territoire du Castelrenaudais
- Intégrer les orientations et prescriptions édictées dans le SCoT ABC ainsi que dans le PLH du Castelrenaudais
- Maitriser l'espace et favoriser la mixité :
  - o en favorisant une urbanisation assurant l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles
  - o en assurant un développement cohérent et harmonieux entre les communes du territoire (entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables)
  - o en protégeant le patrimoine bâti et en assurant son évolution pour des activités de développement économique et touristique
  - o en prenant en compte les innovations architecturales
  - o en étudiant les interconnexions entre les communes du territoire entre elles, ainsi qu'entre le territoire et les territoires voisins
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
  - o En permettant le développement des espaces d'activités existants sur le territoire (parcs industriels, future ZAC, site de l'INRA)
  - o En favorisant le développement du numérique sur le territoire
  - o En contribuant à l'animation et le développement touristique du territoire
- Préserver l'environnement et respecter la biodiversité
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable en proposant un développement urbain participant à la réduction des consommations énergétiques et à la préservation des ressources naturelles.

⇒ Les objectifs poursuivis et les modalités pratiques en matière de concertation, conformément à la délibération N° 2017-115 du 18 juillet 2017 :

En effet, pour accompagner l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes du Castelrenaudais a souhaité mettre en œuvre une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres usagers du territoire.

Pour ce faire, la Communauté de Communes du Castelrenaudais s'est fixée la mise en œuvre des modalités pratiques suivantes, conformément à la délibération du 18 juillet 2017 :

- Un affichage des délibérations afférentes à ce dossier au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais ainsi que dans les communes membres,
- le public pourra formuler ses observations par l'envoi de remarques par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Castelrenaudais à l'adresse du siège communautaire : 5 rue du four brûlé – 37110 CHATEAU-RENAULT
- un registre d'observations sera mis en place au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais aux jours et horaires d'ouvertures,
- une diffusion des informations sur le site internet de la Communauté de Communes et/ou sur les sites municipaux s'ils existent, dans la presse locale et dans les bulletins communautaires,
- des réunions publiques d'information seront organisées lors des grandes étapes du projet.

⇒ Le Bilan de la concertation :

**a. Réponses aux modalités de concertation inscrites dans la délibération de prescription du PLUi :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit faire l'objet d'une concertation avec le public et les personnes intéressées. Par délibération du 18 juillet 2017, le conseil communautaire a défini les modalités d'organisation de cette concertation :

- o Affichage des délibérations afférentes au dossier au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais ainsi que dans les communes membres,
- o Possibilité pour le public de formuler des observations par courrier à l'attention du Président de la Communauté de Communes,
- o Mise en place d'un registre d'observations au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais aux jours et horaires d'ouverture,

- Diffusion d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes et/ou sur les sites des mairies lorsqu'ils existent, dans la presse locale et dans les bulletins communautaires,
- Organisation de réunions publiques d'information lors des grandes étapes du projet.

La concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de PLUi. Pour répondre aux modalités de concertation qui ont été énoncées, différentes actions ont été menées :

- Les délibérations afférentes au PLUi ont été affichées au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais ainsi que dans les communes membres,
- Un registre des observations a été ouvert au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais accessible aux jours et heures d'ouvertures, le public ayant également la possibilité de s'exprimer par courrier à l'attention du Président de la Communauté de Communes.
- 1 onglet dédié au PLUi a été créé sur le site internet de la Communauté de Communes relatant toutes les grandes étapes d'élaboration de ce dossier et publiant la plupart des éléments réalisés (extrait de dossier du PLUi, présentations des réunions publiques, articles sur le PLUi, etc.),
- Des publications ont été réalisées sur les sites internet des communes membres en disposant,
- 5 articles sur le PLUi sont parus dans la Nouvelle-République,
- 3 lettres du PLUi ont été publiées soit dans le magazine de la Communauté de Communes « Com Com » soit distribué directement dans les boîtes aux lettres des habitants,
- 3 réunions publiques se sont tenues au sujet du PADD dans les salles communales de Saint-Laurent-en-Gâtines, Morand et au siège de la Communauté de Communes,
- 3 réunions publiques se sont tenues au sujet des documents réglementaires (OAP, règlement graphique, règlement écrit), dans les salles communales de Saint-Laurent-en-Gâtines, Morand et au siège de la Communauté de Communes,
- 2 expositions publiques ont été organisées sur le diagnostic et le PADD,
- 3 permanences (1 journée et 2 demi-journées) ont été organisées au siège de la Communauté de Communes en phase réglementaire pour discuter avec le public de ses projets.

En complément, un dispositif de concertation spécifique a été mis en place en phase diagnostic avec les exploitants agricoles du territoire. Celui-ci a consisté en la distribution d'un questionnaire et l'organisation d'une réunion afin de déterminer, de manière partagée, les vrais enjeux agricoles du Castelrenaudais.

Il en a été de même dans le cadre des rencontres avec les acteurs de l'économie sur le territoire (représentants de chambres consulaires, représentant des associations de commerçants, propriétaires de gîtes et chambres d'Hôtes, etc.) ainsi que la direction du site de l'INRA à Nouzilly.

#### **b. Bilan des avis émis dans le cadre de la concertation et réponses apportées à ces avis**

##### **○ Les réunions publiques :**

###### **• Réunions publiques sur le PADD :**

Saint-Laurent-en-Gâtines (28-02-2019) : 28 personnes présentes. Les débats tournent autour des différents sujets évoqués dans le cadre de cette réunion (captage des eaux de pluies, évolution des habitations existantes, changement de destination d'anciennes granges, accueil des nouvelles constructions, accueil de nouvelles entreprises, fréquentation des commerces de centre-ville, niveau de services et transports de la Communauté de Communes, défense incendie) mais ne sont pas de nature à remettre en causes les objectifs affichés au PADD.

Morand (06-03-2019) : 31 personnes présentes. Les débats tournent autour des différents sujets évoqués dans le cadre de cette réunion (accueil touristique, activité agricole, changement de destination d'anciennes granges, retenues collinaires) mais ne sont pas de nature à remettre en causes les objectifs affichés au PADD.

Château-Renault, siège de la Communauté de Communes (12-03-2019) : environ 50 personnes présentes. Les débats tournent autour des différents sujets évoqués dans le cadre de cette réunion (équilibre entre les territoires, antennes relais, installations d'énergies renouvelables, calcul du nombre de logements nécessaires à la croissance de la population, diversification de l'offre en logements, implantation de nouvelles entreprises, retenues collinaires, développement touristique, services de proximité et besoins en déplacements, consommation d'espaces) mais ne sont pas de nature à remettre en causes les objectifs affichés au PADD.

- Réunions publiques sur la partie règlementaire (OAP, règlement écrit et graphique) :

Morand (10-10-2019) : 25 personnes présentes. Les questions posées sont principalement liées au zonage et notamment les changements de destinations d'anciennes granges

Saint-Laurent-en-Gâtines (14-10-2019) : 16 personnes présentes. Les questions posées sont principalement liées aux possibilités de constructions dans les zones (toiture terrasse, transformation de locaux commerciaux). Le sujet de la scierie dans le bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines est également évoqué ainsi que celui de l'éventuelle installation d'éoliennes sur Neuville-sur-Brenne.

Château-Renault, siège de la Communauté de Communes (16-10-2019) : 27 personnes présentes. Les questions posées sont principalement liées aux possibilités de constructions dans les zones. Le sujet de la protection des mares et des Zones Humides est également évoqué ainsi que celui du SPR de Château-Renault.

- **Les demandes émises par le biais du registre et des courriers adressés au Président de la Communauté de Communes :**

Au total, ce sont 42 demandes qui ont été reçues, dont 6 dans le registre à disposition à l'accueil de la Communauté de Communes et 36 reçues par courrier.

- Des demandes de changements de zonages pour la modification d'une zone U vers une autre zone U ;
- L'identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des constructions légères ou d'activités ;
- Des demandes de changements de zonages pour classer des parcelles en secteurs constructibles ou ouverts à l'urbanisation ;
- L'identification de changements de destination pour des anciennes granges ;
- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti ;
- Demande de passage d'une zone 1AU en U ;
- Demande d'installation de projets d'énergies renouvelables ;
- Suppression des Espaces Boisés Classés ;

Par rapport à ces demandes particulières, il est fait les réponses suivantes :

- Demandes de changements de zonages pour la modification d'une zone U vers une autre zone U : si cette demande répond aux objectifs affichés au PADD, mais également à l'organisation urbaine envisagée par les élus du bourg concerné, alors celle-ci est prise en compte.
- Demande de délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des projets de constructions légères ou d'activités, notamment touristiques : si cette demande s'inscrit dans le projet de territoire inscrit au PADD et qu'elle n'engage pas une consommation excessive d'espaces agricole ou naturelle sur le territoire, alors celle-ci a été prise en compte. D'ailleurs, sur les activités notamment touristiques, déjà présentes en zone A ou N, un STECAL a logiquement été délimité ;
- Demandes de changements de zonage pour classer des parcelles en secteurs constructibles ou ouverts à l'urbanisation : dans le cas où le projet ne contribue pas à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles et naturels, volonté inscrite au PADD, par rapport aux véritables besoins (affichés au PADD) de la Communauté de Communes, alors les demandes ont été prises en compte dans le cadre du PLUi. A l'inverse, un projet qui engendre une consommation excessive de terres agricoles et naturelles ou la destruction de milieux naturels et agricoles de qualité, notamment parce qu'il est situé en dehors des enveloppes déjà urbanisées des principaux bourgs et hameaux du territoire, n'a pas été pris en compte.
- Demande d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : en réponse aux objectifs affichés au PADD, lors de la phase règlementaire, un travail d'identification des anciennes granges susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus sur la base de critères prédéfinis. Malgré ce travail de qualité, quasiment exhaustif, quelques bâtiments ont pu être oubliés notamment lorsqu'ils n'étaient pas visibles depuis l'espace public. Ainsi, les demandes supplémentaires d'identification ont pu être prises en compte si les bâtiments répondaient aux critères et à l'objectif double affiché au PADD de proposer une offre en logement diversifiée et de permettre la valorisation du patrimoine local. En revanche, si la grange ancienne ne répondait pas aux critères, celle-ci n'a pu être rajoutée.
- Demande de protection d'éléments de patrimoine sur le territoire (patrimoine naturel, patrimoine bâti, etc.) : en réponse aux objectifs affichés au PADD, lors de la phase règlementaire, un travail d'identification des éléments de patrimoines naturels ou bâtis protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, a été effectué. Si la demande de protection porte sur un élément répondant aux critères d'identifications qui ont conduits à mettre en place ces protections, alors celle-ci a été prise en compte. C'est le cas notamment de certains boisements ou éléments bâtis identitaires du territoire.

- Demande de changement de zonage pour passer une zone 1AU en U : en réponse aux objectifs du PADD, et notamment ceux relatifs à la densité urbaine sur les principaux sites de développement du territoire, la demande est prise en compte si elle ne risque pas de réduire la densité envisagée sur ces sites et ne risque pas de condamner l'urbanisation future du site.
- Demande d'installation de productions d'énergies renouvelables : en réponse aux objectifs du PADD, un projet d'installation de production d'énergie renouvelable est autorisé s'il est prouvé qu'il n'est pas de nature à nuire à la qualité naturelle, paysagère, patrimoniale, agricole, etc. d'un site.
- Demandes de suppression des Espaces Boisés Classés : en réponse aux objectifs du PADD, la Communauté de Communes a fait le choix de ne plus protéger les boisements en EBC mais de ne protéger que certains boisements sensibles (boisements de petite dimension, isolés au sein de vastes espaces agricoles, non protégés au titre d'autres législations, ne faisant pas l'objet de plan de gestion, etc.).

o **Les demandes émises dans le cadre des 3 permanences (1 journée et 2 demi-journées), les 16, 17 et 21 octobre 2020 :**

Au total, ce sont 46 personnes qui se sont déplacées à ces permanences. La plupart de ces personnes se sont déplacées pour s'informer sur la partie réglementaire du PLUi, tandis que d'autres ont souhaité déposer leurs demandes.

- Des demandes de changements de zonages pour classer des parcelles en secteurs constructibles ;
- Demande de création d'un bassin de rétention des eaux de pluies ;
- Demande de réajustement d'OAP pour prendre en compte la réalité connue de certains terrains ;
- Demande de protection et mise en valeur du patrimoine naturel ou suppression de certains éléments n'existant plus ;
- Demande d'identification de changements de destination pour des anciennes granges.

Par rapport à ces demandes particulières, il est fait les réponses suivantes :

- Demandes de changements de zonage pour classer des parcelles en secteurs constructibles : dans le cas où le projet ne contribue pas à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles et naturels, volonté inscrite au PADD, par rapport aux véritables besoins (affichés au PADD) de la Communauté de Communes, alors les demandes ont été prises en compte dans le cadre du PLUi. À l'inverse, un projet qui engendre une consommation excessive de terres agricoles et naturelles ou la destruction de milieux naturels et agricoles de qualité, notamment parce qu'il est situé en dehors des enveloppes déjà urbanisées des principaux bourgs et hameaux du territoire, n'a pas été pris en compte.
- Demande de création d'un bassin de rétention des eaux : si le besoin est identifié par les élus de la commune concernée, alors celui-ci a été pris en compte et inscrit au règlement graphique sous la forme d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un aménagement de ce type.
- Demande de réajustement de certaines OAP : si la demande n'est pas de nature à baisser la densité ou modifier la philosophie du projet envisagé sur le site, alors celle-ci a été prise en compte, notamment si des éléments de contexte ont été apportés par le requérant.
- Demande de protection d'éléments de patrimoine sur le territoire (patrimoine naturel, patrimoine bâti, etc.) : en réponse aux objectifs affichés au PADD, lors de la phase réglementaire, un travail d'identification des éléments de patrimoines naturels ou bâtis protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, a été effectué. Si la demande de protection porte sur un élément répondant aux critères d'identifications qui ont conduits à mettre en place ces protections, alors celle-ci a été prise en compte. C'est le cas notamment de certains boisements ou éléments bâtis identitaires du territoire.

- Demande d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : en réponse aux objectifs affichés au PADD, lors de la phase réglementaire, un travail d'identification des anciennes granges susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus sur la base de critères prédéfinis. Malgré ce travail de qualité, quasiment exhaustif, quelques bâtiments ont pu être oubliés notamment lorsqu'ils n'étaient pas visibles depuis l'espace public. Ainsi, les demandes supplémentaires d'identification ont pu être prises en compte si les bâtiments répondaient aux critères et à l'objectif double affiché au PADD de proposer une offre en logement diversifiée et de permettre la valorisation du patrimoine local. En revanche, si la grange ancienne ne répondait pas aux critères, celle-ci n'a pu être rajoutée.

#### **c. Actions mises en œuvre pour la concertation**

Les éléments permettant de justifier que les modalités de concertation ont été respectées sont joints en annexes :

- Extrait de la page internet du PLUi sur le site de la Communauté de Communes du Castelnaudais
- Articles de presse de la Nouvelle République
- Lettres du PLUi et articles dans les magazines de communes membres
- Extraits des invitations et photos des réunions publiques
- Extraits des panneaux d'exposition publique.

#### **d. Conclusion sur les mesures de concertation**

Il peut donc être mis en avant que les moyens mis à la disposition du public, pour s'informer, participer et s'exprimer étaient divers et adaptés pour toute forme d'expression écrite et orale, de même que la durée de concertation a été suffisante pour permettre à chacun de s'exprimer sur le dossier.

La concertation relative au projet de PLUi s'est donc déroulée conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, et aux modalités mentionnées dans la délibération citée ci-avant. Elle a permis de faire évoluer et d'enrichir le projet de PLUi et pose les conditions favorables pour l'arrêt du projet et la poursuite de la procédure.

Il est précisé que les habitants pourront dorénavant s'exprimer sur le dossier de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, dont les dates seront communiquées par voie de presse locale et par affichage.

⇒ Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Communautaire, dans sa séance du 18 juin 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

⇒ Les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLUi.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-2 et suivants et L. 103-2.

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 juillet 2017 ayant prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 juin 2019 sur le débat des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

**Vu** le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Président,

**Vu** les éléments du « Porter à Connaissance » transmis par le représentant de l'Etat,

**Vu** les pièces du dossier de PLUi,

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil communautaire à l'unanimité des membres présents et représentés :**

- **ARRÊTE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Castelnaudais, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **SOUMET** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal aux communes membres de la Communauté de Communes du Castelnaudais. Celles-ci auront trois mois pour formuler un avis sur les règles applicables sur leur territoire.

- **SOUMET** pour avis le projet de PLUi aux personnes publiques associées :
  - Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
  - À la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
  - À l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), et le Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme ;
  - Une copie de la présente délibération aux communes limitrophes conformément à l'article L.153-17 pour faire connaître leur souhait de donner un avis sur le projet de PLU ;
  - une copie de la présente délibération aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et aux représentants de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation conformément à l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme ;
  - pour avis le projet de PLUi à la Préfecture, conformément à l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - Le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines.

Conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les Mairies membres de la Communauté de Communes du Castelrenaudais durant un délai d'un mois.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CONFORME  
Fait à Château-Renault le 14 février 2020

Le Président  
Jean-Pierre GASCHET

