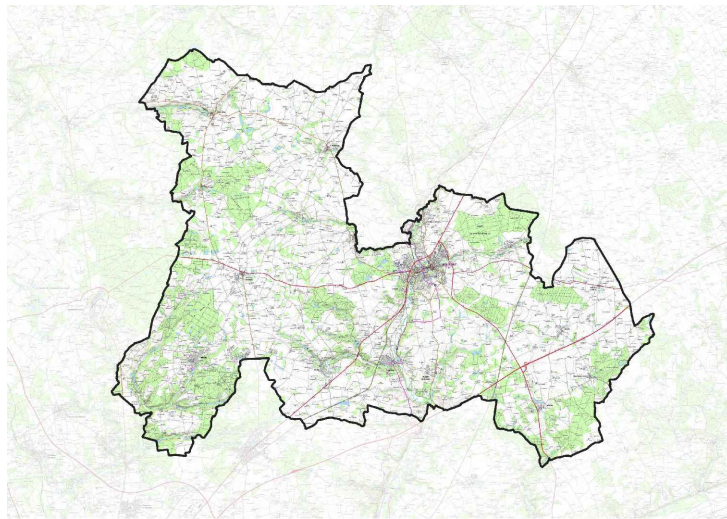




PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



PIECES ADMINISTRATIVES
Recensement des différentes procédures

Modification de droit commun n°3 :

20251217_M3-PLUi_Approbation_2025_130	3
20250916_M3-PLUi_Avis_MRAe_2025-5278	5
20250515_M3-PLUi_Arrêté_Engagement_A 2025-072.....	9

Modification de droit commun n°2 :

20251217_M2-PLUi_Approbation_2025_129	11
20250916_M2-PLUi_Avis_MRAe_2025-5277	13
20250515_M2-PLUi_Arrêté_Engagement_A 2025-071.....	17

Modification de droit commun n°1 :

20251217_M1-PLUi_Approbation_2025_128	19
20250916_M1-PLUi_Avis_MRAe_2025-5276	21
20250515_M1-PLUi_Arrêté_Engagement_A 2025-070.....	26

Révision allégée n°2 :

20251217_RA2-PLUi_Approbation_2025-132	28
20251003_RA2-PLUi_Avis_MRAe	30
20250618_RA2-PLUi_Arret_2025-063	31
20250514_RA2-PLUi_Prescription_2025-040.....	33

Révision allégée n°1 :

20251217_RA1-PLUi_Approbation_2025-131	35
20251003_RA1-PLUi_Avis_MRAe	37
20250618_RA1-PLUi_Arret_2025-062	38
20250514_RA1-PLUi_Prescription_2025-039.....	40

Mise à jour n°2 :

20230626_MAJ2-PLUi_Arrêté_2023-123.....	42
---	----

Mise à jour n°1 :

20230327_MAJ1-PLUi_Arrêté_2023-090.....	44
---	----

Mise en compatibilité n°1 :

20230322_MC1-PLUi_Approbation_2023-033	45
--	----

Modification simplifiée n°1 :

20220914_MS1-PLUi_Approbation_2022-102	49
--	----

Elaboration :

20210216_E-PLUi_Approbation_2021-015.....	53
---	----

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**



Date de la convocation :
Le 10 décembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 décembre 2025**

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 25
Nombre de pouvoirs : 6
Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes, sous la Présidence de Brigitte DUPUIS, Présidente.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Odile LANDRY donne pouvoir à Chantal AVENET, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Leandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Véronique BERGER donne pouvoir à Patrice POTTIER, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Marc LEPRINCE, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Jocelyne PETAY,

Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-130

Objet : Approbation de la Modification de Droit commun n°3 du PLUi du Castelrenaudais

Le Conseil communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais, approuvé le 9 juillet 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,

Vu la délibération motivée du conseil communautaire du 14 mai 2025 justifiant l'engagement d'une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi afin d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh sur les communes de Crotelles et Le Boulay,

Vu l'arrêté de la Présidente du Castelrenaudais en date du 15 mai 2025, engageant une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh sur les communes de Crotelles et Le Boulay,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées relatifs à cette procédure et les réponses apportées par la Communauté de Communes du Castelrenaudais consignées dans un mémoire,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire n°2025-5278 ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable,

Vu l'avis tacite favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

Vu l'arrêté n°A 2025-237 de la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 29 septembre 2025, relatif à l'organisation d'une enquête publique commune avec les procédures de modification de droit commun n°1, n°2 et de révision allégée n°1 et n°2,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025,

Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêteur daté du 21 novembre 2025,

Vu la réponse de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 02/12/2025,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur datés du 12/12/2025,

Entendu le rapport du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire,

Considérant que la commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le dossier de modification de droit commun n°3 du PLUi,
Considérant les évolutions apportées au dossier de modification de droit commun n°3 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique :

- Ajout de justifications au sein de la notice explicative concernant les choix effectués et l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh de Le Boulay et Crotelles,

Considérant que les pièces du projet de modification de droit commun n°3 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

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

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par la Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération,
- **APPROUVE** tel qu'il est annexé à la présente délibération le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh à Crotelles et Le Boulay,
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres,
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication sur le Portail National de l'Urbanisme.

Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 19 décembre 2025



La Présidente

Brigitte DUPUIS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°3
du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes du Castelrenaudais (37)**

N°MRAe 2025-5278

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par Isabelle La JEUNESSE,

membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire,

après consultation des autres membres ;

attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Castelrenaudais (37), reçue le 17 juillet 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 septembre 2025 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5278 en date du 16 septembre 2025

Modification n°3 du PLUi du Castelrenaudais (37)

Considérant que la modification n°3 du PLUi du Castelrenaudais consiste à ouvrir à l'urbanisation :

- la zone 2AUh des « Ruelles » (1,7 ha) sur la commune de Crotelles pour permettre la construction de 22 logements ;
- une partie de la zone 2AUh (1,9 ha) située au sud du bourg de la commune de Le Boulay pour permettre la construction de 25 logements ; la surface restante en zone dédiée au développement de l'habitat à plus long terme (2AUh) représentant 0.9 ha ;

Considérant que cette procédure modifie les documents suivants du PLUi : le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Considérant que lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, dont l'approbation a eu lieu en 2021, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs avait été conditionnée à un fonctionnement et un dimensionnement satisfaisant des systèmes de collecte et d'assainissement des eaux usées ;

Considérant que la station d'épuration de Crotelles, mise en service en 1995, dispose d'une capacité (420 EH) insuffisante pour répondre aux besoins hydrauliques par temps sec et temps de pluie et aux besoins organiques à long terme et qu'elle présente des performances de traitement non conformes à la réglementation ;

Considérant que la commune de Crotelles a engagé une étude pour la réhabilitation du réseau d'assainissement et entrepris la réalisation d'une nouvelle station d'épuration dont les travaux sont programmés d'ici 2026 ; qu'elle sera par conséquent en capacité de traiter le surplus d'effluents induit par l'augmentation de la population projetée sur son territoire ;

Considérant que la station d'épuration de Le Boulay, mise en service en 1988, est conforme à la réglementation en équipement et en performance mais connaît des situations de surcharges hydrauliques par temps de pluie ;

Considérant que dans le rapport de fonctionnement de 2024 de la station d'épuration de Le Boulay, le SATESE 37 préconise à la collectivité d'établir et de suivre un programme pluriannuel de travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement afin de limiter l'apport d'eaux claires parasites, sur la base du schéma directeur d'assainissement réalisé en 2024 ;

Considérant que les secteurs concernés par la présente modification du PLUi sont situés en dehors de tout zonage d'inventaire et de protection relatif à la biodiversité ;

Considérant que, malgré la baisse de la population constatée sur les communes de Crotelles et de Le Boulay, les évolutions envisagées du PLUi induisent la consommation de 3,6 ha d'espaces agricoles répertoriés comme prairies permanentes au registre parcellaire graphique 2023 ;

Considérant que conformément aux engagements régionaux et nationaux en matière de modération de la consommation d'espaces, il convient de privilégier dans un premier temps la mobilisation des

logements vacants¹, l'urbanisation des espaces interstitiels et des espaces disponibles en zones 1AUh à l'échelle de la Communauté de communes avant d'ouvrir à l'urbanisation des zones classées 2AU ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°3 du PLUi de la communauté de communes du Castelrenaudais (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Castelrenaudais, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°3 du PLUi du Castelrenaudais (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Castelrenaudais.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Castelrenaudais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 16 septembre 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Par délégation



Isabelle La JEUNESSE

¹ La Communauté de communes du Castelrenaudais comptait 803 logements vacants en 2022, soit 9,9 % de son parc de logements (Source : Insee).



**Arrêté n°A 2025-072 portant sur l'engagement de la Modification de Droit Commun n°3
du PLUi du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh de Le Boulay
et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Crotelles**

La Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021 ;
Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022 ;
Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023 ;
Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,
Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,
Vu la délibération motivée n°CC 2025-038 du Conseil communautaire justifiant les raisons de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh à Le Boulay et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Crotelles ;

Considérant que la Communauté de Communes du Castelrenaudais souhaite modifier son PLUi pour permettre, sur la commune de Le Boulay, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh et, sur la commune de Crotelles, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh.

Pour la partie de la zone 2AUh à Le Boulay, considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh située au Sud du bourg à Le Boulay doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire et d'envisager une reprise du dynamisme de l'attractivité ;
- La définition d'une nouvelle zone dédiée à l'habitat sur la commune de Le Boulay avait été conditionnée, lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, à l'inscription en zone d'aménagement différée (zone 2AUh), afin de procéder à la réalisation d'un diagnostic de la station d'épuration ;
- Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Le Boulay a réalisé ledit diagnostic qui a démontré que la station d'épuration était en capacité de recevoir les eaux usées de nouveaux logements ;
- Seule une partie de la zone 2AUh fait l'objet de la présente ouverture à l'urbanisation, à savoir la partie Nord-Ouest de la zone, pour une superficie de 1.9 ha environ ;

Pour la zone 2AUh à Crotelles, considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Crotelles doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire et d'envisager une reprise du dynamisme de l'attractivité du territoire ;
- La définition d'une nouvelle zone dédiée à l'habitat sur la commune de Crotelles avait été conditionnée, lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais, à l'inscription en zone d'aménagement différée (zone 2AUh), dans la mesure où la station d'épuration était alors en incapacité de recevoir de nouveaux habitants ;
- La commune de Crotelles a, depuis l'approbation du PLUi, procédé à la réalisation d'un diagnostic ayant conclu à la nécessité de travaux qui seront réalisés durant le dernier trimestre 2025 pour l'extension et la mise aux normes de station d'épuration ;

Considérant que le PLUi actuellement opposable nécessite une modification de droit commun pour répondre à ces objectifs ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la production, le projet de modification de droit commun, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, feront l'objet d'une enquête publique afin de permettre au public de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une modification de droit commun n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Article 2 :

Le projet concerne les communes de Le Boulay et Crotelles et porte sur l'ouverture à l'urbanisation :

- A Le Boulay d'une partie de la zone 2AUh située au Sud du bourg, sur les parcelles A n°307p, 306p, 305p et 304p.
- A Crotelles de la zone 2AUh située au Sud-Ouest du bourg, sur la parcelle ZE n°189p.

Article 3 :

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, et notifié aux Personnes Publiques Associées.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et à la mairie de Crotelles et Le Boulay pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Château-Renault, Le 15 mai 2025

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**



Date de la convocation :

Le 10 décembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 17 décembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 25

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes, sous la Présidence de Brigitte DUPUIS, Présidente.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelynne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Odile LANDRY donne pouvoir à Chantal AVENET, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Leandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Véronique BERGER donne pouvoir à Patrice POTTIER, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Marc LEPRINCE, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Jocelyne PETAY,

Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-129

Objet : Approbation de la Modification de Droit commun n°2 du PLUi du Castelrenaudais

Le Conseil communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais, approuvé le 9 juillet 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,

Vu la délibération motivée du conseil communautaire du 14 mai 2025 justifiant l'engagement d'une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh à Nouzilly et de reclasser en zone 2AUh le secteur de « La Guillaumerie »,

Vu l'arrêté de la Présidente du Castelrenaudais en date du 15 mai 2025, engageant une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées relatifs à cette procédure et les réponses apportées par la Communauté de Communes du Castelrenaudais consignées dans un mémoire,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire n°2025-5277 ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable,

Vu l'avis tacite favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

Vu l'arrêté n°A 2025-237 de la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 29 septembre 2025, relatif à l'organisation d'une enquête publique commune avec les procédures de modification de droit commun n°1, n°3 et de révision allégée n°1 et n°2,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025,

Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêteur daté du 21 novembre 2025,

Vu la réponse de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 02/12/2025,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur datés du 12/12/2025,

Entendu le rapport du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire,

Considérant que la commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le dossier de modification de droit commun n°2 du PLUi,

Considérant les évolutions apportées au dossier de modification de droit commun n°2 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique,

- Ajout de justifications au sein de la notice explicative concernant les choix effectués, en particulier celui d'inscrire en zone 2AUh le secteur de « La Guillaumerie » au regard de la pluralité des propriétaires fonciers,

Considérant que les pièces du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

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

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par la Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération,
- **APPROUVE** tel qu'il est annexé à la présente délibération le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly et reclassant en zone 2AUh le secteur de « La Guillaumerie »,
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres,
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication sur le Portail National de l'Urbanisme.

Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 19 décembre 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°2
du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes du Castelrenaudais (37)**

N°MRAe 2025-5277

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par Isabelle La JEUNESSE, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après consultation des autres membres ;

attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Castelrenaudais (37), reçue le 17 juillet 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 septembre 2025 ;

Considérant que la modification n°2 du PLUi du Castelrenaudais consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh « Bellevue » (2,1 ha) située dans le prolongement de l'actuelle zone 1AUh « Bellevue » (2,1 ha) sur la commune de Nouzilly, ce qui porte l'ensemble du secteur

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5277 en date du 16 septembre 2025

Modification n°2 du PLUi du Castelrenaudais (37)

désormais ouvert à l'urbanisation (1AUh) à 4,2 ha pour permettre la construction de 69 logements au total ;

- étendre l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle à l'ensemble du secteur « Bellevue » ;
- reclasser la zone 1AUh « La Guillaumerie » (1,4 ha) sur la commune de Nouzilly en zone 2AUh dédiée à une urbanisation à long terme ;

Considérant que les éléments du dossier viennent justifier le choix de changement de zonage du secteur « La Guillaumerie » de 1AUh en 2AUh par des difficultés de mobilisation des parcelles liées à la multiplicité des propriétaires ;

Considérant que le secteur « Bellevue » concerné par l'ouverture à l'urbanisation est situé en dehors de tout zonage de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels ; que les prospections écologiques menées le 28 avril 2025 ont permis d'exclure la présence de zone humide et d'espèces végétales patrimoniales au droit du secteur ; qu'au plan faunistique, trois espèces d'oiseaux patrimoniales ont été recensées : le martinet noir¹ utilisant le site uniquement comme zone d'alimentation, le chardonneret élégant et le verdier d'Europe² nicheurs potentiels sur le site ;

Considérant que les évolutions apportées à l'OAP « Bellevue » permettent la préservation de la lisière boisée au nord du site, ce qui contribue à maintenir la capacité d'accueil du secteur pour les oiseaux nicheurs ;

Considérant que la station d'épuration de Nouzilly « Pré des 4 fontaines » est en capacité de traiter le surplus d'effluents induit par l'augmentation de la population projetée ;

Considérant, en conformité avec les engagements régionaux et nationaux en matière de modération de la consommation d'espaces, qu'il convient de privilégier dans un premier temps la mobilisation des logements vacants³, l'urbanisation des espaces interstitiels et des espaces disponibles en zones 1AUh à l'échelle de la Communauté de communes avant de mettre en œuvre le projet d'extension du secteur de Bellevue ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Castelrenaudais (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

¹ Le martinet noir est une espèce classée comme quasi-menacée (NT) sur la Liste rouge nationale.

² Le chardonneret élégant et le verdier d'Europe sont des espèces classées comme vulnérables (VU) sur la Liste rouge nationale.

³ La Communauté de communes du Castelrenaudais comptait 803 logements vacants en 2022, soit 9,9 % de son parc de logements (Source : Insee).

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Castelrenaudais, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°2 du PLUi du Castelrenaudais (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Castelrenaudais.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Castelrenaudais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 16 septembre 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Par délégation

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle La Jeunesse', is placed over a light blue rectangular stamp.

Isabelle La JEUNESSE



**Arrêté n°A 2025-071 portant sur l'engagement de la Modification de Droit Commun n°2
du PLUi du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly**

La Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021 ;

Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022 ;

Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023 ;

Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,

Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,

Vu la délibération motivée n°CC 2025-037 du Conseil communautaire justifiant les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly ;

Considérant que la Communauté de Communes du Castelrenaudais souhaite modifier son PLUi pour permettre, sur la commune de Nouzilly :

- L'ouverture à l'urbanisme de la zone 2AUh ;
- Le classement en zone 2AUh de l'actuelle zone 1AUh « La Guillaumerie ».

Considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Nouzilly doit permettre de répondre au besoin en logements exprimé sur le territoire, en particulier sur la partie Sud de l'intercommunalité ;
- Les zones 1AUh actuellement identifiées sur la commune de Nouzilly font l'objet de projets d'aménagement, à l'exception de la zone 1AUh de la Guillaumerie qu'il est proposé de reclasser, dans le cadre de cette procédure, en zone 2AUh. Ce reclassement en zone 2AUh permettra à la collectivité de disposer d'un temps préférable pour penser l'aménagement de ce secteur et de mobiliser ce foncier lorsque le besoin sera exprimé.

Considérant que le PLUi actuellement opposable nécessite une modification de droit commun pour répondre à ces objectifs ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la production, le projet de modification de droit commun, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, feront l'objet d'une enquête publique afin de permettre au public de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une modification de droit commun n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Article 2 :

Le projet concerne la commune de Nouzilly et porte sur

- *L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh*
- *Le reclassement de la zone 1AUh « La Guillaumerie » en zone 2AUh à Nouzilly*

Article 3 :

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, et notifié aux Personnes Publiques Associées.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et à la mairie de Nouzilly pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Château-Renault, Le 15 mai 2025

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**



Date de la convocation :

Le 10 décembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 décembre 2025**

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 25

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes, sous la Présidence de Brigitte DUPUIS, Présidente.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelynne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Odile LANDRY donne pouvoir à Chantal AVENET, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Véronique BERGER donne pouvoir à Patrice POTTIER, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Marc LEPRINCE, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Jocelyne PETAY,

Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-128

Objet : Approbation de la Modification de Droit commun n°1 du PLUi du Castelrenaudais

Le Conseil communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais, approuvé le 9 juillet 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,

Vu l'arrêté de la Présidente du Castelrenaudais en date du 15 mai 2025, engageant une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi afin de procéder à diverses adaptations règlementaires,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées relatifs à cette procédure et les réponses apportées par la Communauté de Communes du Castelrenaudais consignées dans un mémoire,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire n°2025-5276 ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable,

Vu l'arrêté n° A2025-237 de la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 29 septembre 2025, relatif à l'organisation d'une enquête publique commune avec les procédures de modification de droit commun n°2, n°3 et de révision allégée n°1 et n°2,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025,

Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêteur daté du 21 novembre 2025,

Vu la réponse de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 02/12/2025,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur datés du 12/12/2025,

Entendu le rapport du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire,

Considérant que la commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi,

Considérant les évolutions apportées au dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique :

- Ajout de justifications au sein de la notice explicative concernant l'équilibre commercial à atteindre sur le secteur de Château-Renault, vis-à-vis des objectifs du SCoT ABC,

Considérant que les pièces du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

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

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par la Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération,
- **APPROUVE** tel qu'il est annexé à la présente délibération le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi portant sur diverses adaptations réglementaires,
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres,
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication sur le Portail National de l'Urbanisme.

Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 19 décembre 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes du Castelrenaudais (37)**

N°MRAe 2025-5276

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par Isabelle La JEUNESSE

membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire,

après consultation des autres membres ;

attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Castelrenaudais (37), reçue le 17 juillet 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 septembre 2025 ;

Considérant que la modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais concerne les pièces suivantes : le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; qu'elle concerne ainsi potentiellement toutes les communes de la communauté de communes du Castelrenaudais, dans la mesure où le règlement écrit est modifié ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

Considérant que les modifications du règlement écrit visent à ajuster :

- les dispositions communes applicables à toutes les zones concernant l'implantation des constructions pour faciliter les reconstructions de bâtiments après un sinistre ;
- les dispositions réglementaires concernant :
 - l'adaptation des constructions à la topographie du site au sein des zones UA, UB, UG, UH, 1AUH ;
 - la hauteur maximale des constructions en zone 1AUU ;
 - l'aspect des façades en zones UA, UB, UH, URT, 1AUH, A, N ;
 - la hauteur et l'aspect des clôtures en zones UA, UB, UC, UE, UH, UJ, UGV, URT, UY, 1AUE, 1AUH, A, N ;
 - les volets roulants en zones UA, UB, UH, URT, 1AUH, A, N afin de favoriser le recours à l'énergie solaire ;
 - les toitures des constructions annexes en zones UA, UB, UH, UC, UE, URT, 1AUH, A, N ;

Considérant que les évolutions du règlement graphique consistent en :

- la révision de limites entre certaines zones dans le cadre d'une mise en cohérence avec les occupations actuelles des sols et d'une prise en compte d'éventuels projets :
 - à Château-Renault, le changement de zonage de la parcelle AE n°150 (« Place du Général de Gaulle ») de zone UE en zone UC, en cohérence avec le reste du secteur accueillant déjà des bâtiments commerciaux (modification surfacique d'environ 0,3 ha) ;
 - aux Hermites, le changement de zonage des parcelles cadastrales ZP n°114p, 104p, C n°188p de zone UJ en zone UB, pour assurer plus de cohérence avec le tissu bâti environnant et permettre la densification de ce secteur (modification surfacique d'environ 0,2 ha) ;
 - à Neuville-sur-Brenne, le changement de zonage de la parcelle C 679 de zone 2AUhcr en zone UBcr pour un projet d'habitation (modification surfacique d'environ 0,3 ha) ;
- la réduction du périmètre de préservation des rez-de-chaussée commerciaux sur environ 200 mètres linéaires de la rue de la République à Château-Renault, pour favoriser une reprise du parc de logements et permettre la régularisation d'anciens commerces ayant déjà changé de destination ;
- la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés :

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

- à Auzouer-en-Touraine sur les parcelles B n°571p et 1134 à proximité de l'école primaire de la Quintaine, création d'un emplacement pour la réalisation d'un parking d'une superficie de 22 m² ;
- à Nouzilly, réduction de l'emplacement réservé NOU-3 prévu pour la création d'une liaison douce et l'aménagement d'un espace vert de l'emplacement réservé, passant d'une superficie de 1 743 m² à 1 135 m² environ ;
- à Nouzilly, extension de l'emplacement réservé NOU-18 prévu pour l'aménagement d'une aire de covoiturage, dont la superficie est portée à 1 163 m² au lieu de 864 m² ;
- à Saunay, suppression de l'emplacement réservé SAU-7 qui était prévu pour la création d'un accès ;
- à Saunay, suppression des emplacements réservés SAU-11, SAU-13, SAU-14 et SAU-15 qui était prévus pour la sécurisation du carrefour entre la N10 et la RD766 ;
- l'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N, au sein des communes de Crotelles, de La Ferrière, Le Boulay, Morand et Saint-Laurent-en-Gâtines ;
- l'identification d'éléments de paysage à conserver à Crotelles : une mare sur la parcelle A n°653 et un arbre sur la parcelle A n°1471 ;
- l'actualisation des secteurs affectés par le bruit fixés dans le cadre du classement sonore des infrastructures de transport terrestres approuvé par les arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2024 ;

Considérant que les modifications des OAP sont les suivantes :

- à Auzouer-en-Touraine, modification de la pointe nord-est du périmètre de l'OAP « L'Argenterie » afin de rectifier le tracé de la voirie envisagée pour desservir le site, au niveau de la connexion avec la Rue d'Amboise ;
- à Château-Renault, ajustement de schéma de l'OAP « Bel Air » pour permettre la création d'un accès sécurisé sur la rue du Bois Bouquin ;
- à Château-Renault, extension de 0,3 ha du périmètre de l'OAP « Entrée de ville Nord » sur la parcelle AE n° 150 reclassée en zone à dominante commerciale (UC) ;
- à Crotelles, ajustement de l'OAP « ZA de l'Imbauderie » pour que le secteur concerné par la marge de recul de 75 mètres à partir de la RN10 soit aménagé en espaces paysagers et non en tant que zone de stockage et de stationnement ;
- aux Hermites, réduction du secteur dédié aux jardins sur le schéma de l'OAP « Les Arpents », en cohérence avec la réduction de la zone UJ effectuée sur le plan de zonage ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

- à Nouzilly, ajustement de l'OAP « Saint-Robert » concernant l'aménagement de l'aire de covoiturage ;
- à Saunay, révision d'ensemble du schéma de l'OAP « Chemin Vert » pour favoriser une meilleure circulation et desserte des futurs lots à bâtir ;

Considérant que la redéfinition du périmètre de préservation des rez-de-chaussée commerciaux à Château-Renault apparaît à ce stade insuffisamment justifiée au regard de la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) adoptée par la ville de Château-Renault et la communauté de communes du Castelrenaudais le 28 août 2022 ;

Considérant au vu des éléments transmis et malgré la quantité d'évolutions prévues, qu'aucun enjeu environnemental et sanitaire significatif n'a été identifié dans le projet de modification du PLUi susvisé ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Castelrenaudais, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Castelrenaudais.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Castelrenaudais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 16 septembre 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Par délégation



Isabelle La JEUNESSE

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)



**Arrêté n°A 2025-070 portant sur l'engagement de la Modification de Droit Commun n°1
du PLUi du Castelrenaudais pour procéder à diverses adaptations réglementaires**

La Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021 ;

Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022 ;

Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023 ;

Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,

Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,

Considérant que la Communauté de Communes du Castelrenaudais souhaite modifier son PLUi afin de procéder à diverses adaptations des pièces réglementaires :

- Ajuster le règlement écrit afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et d'adapter les dispositions applicables aux souhaits des élus ;
- Ajouter des changements de destinations pour des bâtiments situés en zones A et N ;
- Modifier les limites au sein des zones U du territoire pour assurer plus de cohérence avec les occupations actuelles des sols dans ces secteurs mais aussi tenir compte des éventuels projets ;
- Redéfinir le périmètre de préservation des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Identifier des éléments de paysage à conserver ;
- Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés ;
- Faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard de projets envisagés et pour les faire correspondre avec les modifications de zonage effectuées ;
- Tenir compte des nouvelles délimitations fixées dans le cadre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Considérant que le PLUi actuellement opposable nécessite une modification de droit commun pour répondre à ces objectifs ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant que, pour la mise en œuvre de la production, le projet de modification de droit commun, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, feront l'objet d'une enquête publique afin de permettre au public de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, il sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Article 2 :

Le projet concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et vise à modifier les pièces réglementaires (règlement écrit, zonage, OAP) comme exposé ci-avant.

Article 3 :

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire, et notifié aux Personnes Publiques Associées.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Fait à Château-Renault, Le 15 mai 2025

La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**



Date de la convocation :

Le 10 décembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 17 décembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 25

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes, sous la Présidence de Brigitte DUPUIS, Présidente.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelynne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Odile LANDRY donne pouvoir à Chantal AVENET, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Véronique BERGER donne pouvoir à Patrice POTTIER, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Marc LEPRINCE, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Jocelyne PETAY,

Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-132

Objet : Approbation de la Révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais

Le Conseil communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais, approuvé le 9 juillet 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,

Vu la délibération du conseil communautaire du 14 mai 2025 prescrivant une procédure de révision allégée n°2 du PLUi afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault,

Vu la délibération du conseil communautaire du 19 juin 2025 arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLUi et tirant le bilan de la concertation,

Vu la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 2 juillet 2025,

Vu l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire en date du 3 octobre 2025,

Vu l'avis tacite favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sollicitée le 24/06/2025,

Vu l'arrêté n°A 2025-237 de la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 29 septembre 2025, relatif à l'organisation d'une enquête publique avec les procédures de modification de droit commun n°1, n°2, n°3 et de révision allégée n°1,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025,

Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêteur daté du 21 novembre 2025,

Vu la réponse de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 02/12/2025,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur datés du 12/12/2025,

Entendu le rapport du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire,

Considérant que la commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le dossier de révision allégée n°2 du PLUi,

Considérant les évolutions apportées au dossier de révision allégée n°2 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique :

- Ajout de justifications au sein de l'étude « Loi Barnier » concernant les distances de retrait vis-à-vis de la RD 910, classée route à grande circulation,

- Ajout de justifications au sein de la notice explicative concernant la nécessité de créer une nouvelle zone d'activités économiques, rendue nécessaire au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique sur le territoire intercommunal et répondant aux objectifs du SCoT ABC en la matière,

Considérant que les pièces du projet de révision allégée n°2 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

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

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par la Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération,
- **APPROUVE** tel qu'il est annexé à la présente délibération le projet de révision allégée n°2 du PLUi portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe sur les communes de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault,
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres,
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication sur le Portail National de l'Urbanisme.

Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Château-Renault le 19 décembre 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 03 octobre 2025

Madame la Présidente,

Le 27 juin 2025, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision allégée n°2 du PLUi Castelrenaudais.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire



Jérôme PEYRAT

Madame Brigitte DUPUIS
Présidente de la CC Castelrenaudais

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 11 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 22
Nombre d'absents :
Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 juin à 18h45, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes sous la présidence de **Brigitte DUPUIS, Présidente**.

Étaient présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Gino GOMMÉ, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient excusés :

Chantal AVENET donne pouvoir à Odile LANDRY, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Gaëlle POUPIN donne pouvoir à Yves ROUSSEAU, Léandro GOMES donne pouvoir à Alain PELÉ, Viviane RENARD donne pouvoir à Evelyne HAURY, Véronique BERGER donne pouvoir à Alain DROUET, Joël BESNARD donne pouvoir à Annick REITER, André DAGUET donne pouvoir à Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Patrice POTTIER.

Fabien HOUZÉ est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-063

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLUi – Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-31 à L.153-35, et R.153-11, R.153-12,
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 février 2021, approuvant le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,
Vu la délibération n°2025-040 du Conseil communautaire en date du 14 mai 2025, prescrivant la révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais,
Vu le bilan de la concertation préalable annexé à la présente délibération,
Vu le projet de révision allégée n°2 dite « Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault » du PLUi du Castelrenaudais annexé à la présente délibération,

Considérant que le PLUi est révisé lorsqu'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels est réduite,
Considérant que lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en cause, une révision allégée peut être menée,
Considérant que la procédure de révision allégée n°2 a fait l'objet d'une concertation préalable, conformément aux modalités fixées dans la délibération n°2025-040 :

- Mise à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées de l'intégralité du dossier de révision allégée n°2 du PLUi, complété au fil de son élaboration,
- Publication sur le site internet de la Communauté de Communes de la procédure et des documents associés,
- Publication dans au moins un journal diffusé localement,
- Tenue d'un registre d'expression à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des communes concernées destiné à recueillir les avis, remarques et propositions de la population.

Considérant que le projet de révision allégée n°2 conduit à :

- Ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUy et 2AUe situées sur les communes de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault,
- Réduire la marge de recul de 75 mètres fixée au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme compte tenu de la présence de la RD 910 classée route à la grande circulation.

Considérant que les modifications apportées au PLUi du Castelrenaudais dans le cadre de la révision allégée n°2 visent à :

- Poursuivre le développement économique du territoire en disposant d'espaces disponibles au sein des zones d'activités économiques de compétence de l'intercommunalité, compte tenu des taux de remplissage actuels des autres zones d'activités, tout en profitant de la proximité avec l'agglomération de Château-Renault,
- Diversifier le foncier à usage d'activité sur l'ensemble du territoire, en destinant cette nouvelle zone d'activités économiques à l'accueil d'activités, entre autres, artisanales, en complément d'autres zones destinées avant tout à l'accueil d'activités industrielles (à l'image de la zone d'Autrèche),
- Proposer une zone multifonctionnelle en permettant l'accueil du futur centre de secours du SDIS 37 sur ce secteur,
- Concevoir un aménagement optimal du secteur, en veillant à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions, mais aussi en limitant les risques au regard de la proximité avec la RD 910,
- Mener une étude dite « Loi Barnier » pour réduire la marge de recul liée à la RD 910 en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Considérant que dans le cadre de cette procédure, sont révisées les pièces du PLUi suivantes :

- Les pièces réglementaires, à savoir, le règlement graphique, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les annexes, à savoir l'annexe « Etude Loi Barnier ».

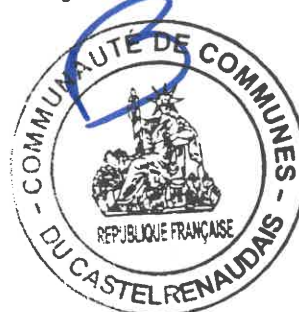
Le Conseil communautaire l'unanimité des membres présents et représentés :

- **TIRE** un bilan favorable de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération,
- **ARRETE** le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais :
 - o sera transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis,
 - o sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et qu'une réunion d'examen conjoint sera organisée,
 - o fera l'objet d'une présentation à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- **INDIQUE** que le projet de révision allégée n°2 du PLUi sera soumis à enquête publique après obtention des avis susmentionnés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault, le 19 juin 2025

La Présidente,
Brigitte DUPUIS



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 6 mai 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 23
Nombre de pouvoirs : 4
Nombre d'absents : 4

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 mai à 16h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes sous la présidence de **Brigitte DUPUIS, Présidente**.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Gino GOMMÉ, Joël BESNARD, Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE, Catherine DATTÉE, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Chantal AVENET donne pouvoir à Odile LANDRY, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Joël DENIAU donne pouvoir à Brigitte DUPUIS, Chantal GONZALEZ-BOURGES donne pouvoir à Denis SEYNAEVE.

Absents :

Véronique BERGER, Frédéric LAUGIS, Annick REITER, André DAGUET

Alain DROUET est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-040

Objet : Prescription de la révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivant, L.153-31 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021,
Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022,
Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023,
Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,
Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,

Considérant que le PLUi est révisé lorsqu'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels est réduite, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'une délibération motivée de l'organe délibération de l'EPCI compétent est nécessaire pour ouverture à l'urbanisation une zone, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas atteintes, une révision allégée peut être menée,

Considérant que le projet de révision allégée du PLUi du Castelrenaudais est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et qu'en conséquence une évaluation environnementale de la procédure est réalisée,

Considérant que la procédure de révision allégée n°2 du PLUi du Castelrenaudais vise à

- Ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUy et 2AUe situées sur la commune de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault,
- Réduire la marge de recul de 75 mètres fixée au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme compte tenu de la présence de la RD910 classée route à grande circulation.

Considérant que cette procédure doit permettre de poursuivre les objectifs suivants :

- Poursuivre le développement économique du territoire en disposant d'espaces disponibles au sein des zones d'activités économiques de compétence de l'intercommunalité, compte tenu des taux de remplissage actuels des autres zones d'activités, tout en profitant de la proximité avec l'agglomération de Château-Renault,
- Diversifier le foncier à usage d'activité sur l'ensemble du territoire, en destinant cette nouvelle zone d'activités économiques à l'accueil d'activités, entre autres, artisanales, en complément d'autres zones destinées avant tout à l'accueil d'activités industrielles (à l'image de la zone d'Autrèche),

- Proposer une zone multifonctionnelle en permettant l'accueil du futur centre de secours du SDIS 37 sur ce secteur,
- Concevoir un aménagement optimal du secteur, en veillant à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions, mais aussi en limitant les risques au regard de la proximité avec la RD 910,
- Mener une étude dite « Loi Barnier » pour réduire la marge de recul liée à la RD 910 en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Considérant qu'en amont de l'arrêt du projet de révision alléguée n°2 en conseil communautaire, une concertation préalable sera menée, afin que les habitants, associations locales et toute autre personne concernée puisse prendre part à la procédure, et respectant les modalités suivantes :

- Mise à disposition au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault de l'intégralité du dossier de révision alléguée n°1 du PLUi, complété au fil de son élaboration,
- Publication sur le site internet de la Communauté de Communes permettant de la procédure et des documents associés ;
- Publication dans au moins un journal diffusé localement,
- Tenue d'un registre d'expression à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, à la mairie de Neuville-sur-Brenne et à la mairie de Château-Renault destiné à recueillir les avis, remarques et propositions de la population,
- La Communauté de Communes se réserve le droit de mettre en œuvre d'autres modalités de concertation au cours de la phase d'élaboration du dossier de révision alléguée n°2.

Considérant que le projet de révision alléguée n°2 sera arrêté par le conseil communautaire du Castelrenaudais qui tirera également le bilan de la concertation conduite en phase étude,

Considérant que le projet de révision alléguée fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-2 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet de révision alléguée n°2 sera soumis à l'avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire,

Considérant que le projet de révision alléguée n°2 fera l'objet d'une enquête publique menée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement,

Considérant que le projet de révision alléguée n°2, éventuellement amendé pour tenir compte des diverses remarques formulées au préalable, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire du Castelrenaudais.

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

- **APPROUVER** les objectifs susvisés du projet de révision alléguée n°2 du PLUi du Castelrenaudais dans le cadre de l'ouverture des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault ainsi que la réduction de la marge de recul liée au passage de la RD910 à proximité,
- **PRESCRIRE** la révision alléguée n°2 du PLUi du Castelrenaudais pour « L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUy et 2AUe à Neuville-sur-Brenne et Château-Renault », conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme,
- **PRECISER** les modalités de concertation du public inhérente à cette procédure, telles qu'elles sont exposées ci-avant,
- **DIRE** qu'à l'issue de ladite concertation, le Président de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en présentera le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera,
- **DIRE** que la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes, dans les mairies de communes concernées, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs,
- **AUTORISER** la Présidente :
 - A signer et conduire toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
 - A solliciter l'examen conjoint avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées, ainsi que l'avis de la MRAe portant sur l'évaluation environnementale.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault, le 14 mai 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CASTELRENAUDAIS**

Date de la convocation :
Le 10 décembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 décembre 2025**

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 25
Nombre de pouvoirs : 6
Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes, sous la Présidence de Brigitte DUPUIS, Présidente.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelynne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donnés pouvoir :

Odile LANDRY donne pouvoir à Chantal AVENET, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Véronique BERGER donne pouvoir à Patrice POTTIER, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Marc LEPRINCE, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Jocelyne PETAY,

Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-131

Objet : Approbation de la Révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais

Le Conseil communautaire,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-31 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale porté par le Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais, approuvé le 9 juillet 2018,
Vu la délibération du conseil communautaire du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,
Vu la délibération du conseil communautaire du 14 mai 2025 prescrivant une procédure de révision allégée n°1 du PLUi afin de procéder à des réductions des zones agricoles et naturelles,
Vu la délibération du conseil communautaire du 19 juin 2025 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi et tirant le bilan de la concertation,
Vu la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 2 juillet 2025,
Vu l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire en date du 3 octobre 2025,
Vu l'avis tacite favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sollicitée le 24/06/2025,
Vu l'arrêté n°A 2025-237 de la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 29 septembre 2025, relatif à l'organisation d'une enquête publique commune avec les procédures de modification de droit commun n°1, n°2, n°3 et de révision allégée n°2,
Vu les avis des personnes publiques associées,
Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025,
Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêteur daté du 21 novembre 2025,
Vu la réponse de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 02/12/2025,
Vu le rapport et les conclusions favorables avec une recommandation de la commissaire enquêteur datés du 12/12/2025,
Entendu le rapport du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire,

Considérant que la commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable avec une recommandation sur le dossier de révision allégée n°1 du PLUi,

Considérant les évolutions apportées au dossier de révision allégée n°1 du PLUi pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations de l'enquête publique :

- Concernant le zonage :
 - o Le STECAL Nt1 aux Hermites est réduit, passant de 0.7 ha (version d'arrêt du dossier) à 0.05 ha,
 - o Le STECAL Nt3 aux Hermites est également réduit, passant de 1.5 ha (version d'arrêt du dossier) à 0.6 ha,
 - o Le STECAL Ay à Morand est réduit, passant de 0.6 ha (version d'arrêt du dossier) à 0.1 ha,
 - o Les zones humides identifiées sur le secteur Nt3 aux Hermites, lors des prospections environnementales, sont repérées graphiquement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Concernant le règlement écrit : les dispositions relatives aux zones humides sont complétées pour garantir la préservation de ces espaces sensibles sur les secteurs repérés graphiquement,
- Concernant l'évaluation environnementale : l'analyse de la compatibilité de la procédure avec le SAGE Loir est ajoutée et divers points du document sont modifiés ou corrigés pour garantir une parfaite cohérence et exactitude des informations,

Considérant que les pièces du projet de révision allégée n°1 du PLUi, annexées à la présente délibération sont prêtes à être approuvées.

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

- **PREND ACTE** du bilan de l'enquête publique et des documents remis par la Commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération,
- **APPROUVE** tel qu'il est annexé à la présente délibération le projet de révision allégée n°1 du PLUi portant sur les réductions des zones A et N,
- **PRECISE** que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux Personnes Publiques Associées et au Préfet d'Indre-et-Loire.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et dans les mairies des communes membres,
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication sur le Portail National de l'Urbanisme.

Le dossier de PLUi sera tenu à jour dans chacune des mairies concernées et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 19 décembre 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 03 octobre 2025

Madame la Présidente,

Le 27 juin 2025, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision allégée n°1 du PLUi Castelrenaudais.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Madame Brigitte DUPUIS
Présidente de la CC Castelrenaudais

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 11 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 22
Nombre d'absents :
Nombre de votants : 31

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 juin à 18h45, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes sous la présidence de **Brigitte DUPUIS, Présidente**.

Étaient présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelynne HAURY, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Gino GOMMÉ, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient excusés :

Chantal AVENET donne pouvoir à Odile LANDRY, Fernand GARCIA donne pouvoir à Christiane AUGEREAU, Gaëlle POUPIN donne pouvoir à Yves ROUSSEAU, Léandro GOMES donne pouvoir à Alain PELÉ, Viviane RENARD donne pouvoir à Evelynne HAURY, Véronique BERGER donne pouvoir à Alain DROUET, Joël BESNARD donne pouvoir à Annick REITER, André DAGUET donne pouvoir à Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE donne pouvoir à Patrice POTTIER.

Fabien HOUZÉ est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-062

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLUi – Réduction des zones A et N

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-31 à L.153-35, et R.153-11, R.153-12,
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 février 2021, approuvant le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais,
Vu la délibération n°2025-039 du Conseil communautaire en date du 14 mai 2025, prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais pour la réduction des zones A et N,
Vu le bilan de la concertation préalable annexé à la présente délibération,
Vu le projet de révision allégée n°1 dite « Réduction des zones A et N » du PLUi du Castelrenaudais annexé à la présente délibération,

Considérant que le PLUi est révisé lorsque les zones agricoles, naturelles et forestières sont réduites,
Considérant que lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en cause, une révision allégée peut être menée,
Considérant que la procédure de révision allégée n°1 a fait l'objet d'une concertation préalable, conformément aux modalités fixées dans la délibération n°2025-039 :

- Mise à disposition au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes concernées de l'intégralité du dossier de révision allégée n°1 du PLUi, complété au fil de son élaboration,
- Publication sur le site internet de la Communauté de communes de la procédure et des documents associés,
- Publication dans au moins un journal diffusé localement,
- Tenue d'un registre d'expression à la disposition du public au siège de la Communauté de communes et dans chacune des communes concernées destiné à recueillir les avis, remarques et propositions de la population.

Considérant que le projet de révision allégée n°1 conduit à :

- La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur les communes d'Autrèche, Les Hermites et Villedômer,
- La modification de STECAL sur les communes d'Auzouer-en-Touraine, Crotelles, Morand et Villedômer,
- La modification du zonage à Saint-Laurent-en-Gâtines,
- La modification d'un Espace Boisé Protégé (EBP) à Saint-Laurent-en-Gâtines.

Considérant que les modifications apportées au PLUi du Castelrenaudais dans le cadre de la révision allégée n°1 visent à :

- Poursuivre le développement touristique du territoire en permettant le développement d'une offre complémentaire d'hébergements touristiques,
- Encourager les initiatives associatives et le développement d'activités économiques qui participent au dynamisme et à l'attractivité du territoire,
- Adapter l'offre d'équipements sur le territoire.

Considérant que dans le cadre de cette procédure, sont révisées les pièces du PLUi suivantes : le règlement graphique et la liste des emplacements réservés.

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

- **TIRE** un bilan favorable de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération,
- **ARRETE** le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais :
 - o sera transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis,
 - o sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et qu'une réunion d'examen conjoint sera organisée,
 - o fera l'objet d'une présentation à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- **INDIQUE** que le projet de révision allégée n°1 du PLUi sera soumis à enquête publique après obtention des avis susmentionnés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault, le 19 juin 2025

La Présidente,
Brigitte DUPUIS



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 6 mai 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 23
Nombre de pouvoirs : 4
Nombre d'absents : 4

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 mai à 16h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique au siège de la Communauté de communes sous la présidence de **Brigitte DUPUIS, Présidente**.

Présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Christiane AUGEREAU, Viviane RENARD, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Gino GOMMÉ, Joël BESNARD, Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE, Catherine DATTÉE, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné pouvoir :

Chantal AVENET donne pouvoir à Odile LANDRY, Léandro GOMES donne pouvoir à Viviane RENARD, Joël DENIAU donne pouvoir à Brigitte DUPUIS, Chantal GONZALEZ-BOURGES donne pouvoir à Denis SEYNAEVE.

Absents :

Véronique BERGER, Frédéric LAUGIS, Annick REITER, André DAGUET

Alain DROUET est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2025-039

Objet : Prescription de la révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais pour la réduction de zones A et N

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivant, L.153-31 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par le conseil communautaire le 16 février 2021,
Vu la modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 14 septembre 2022,
Vu la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais approuvée par le conseil communautaire le 22 mars 2023,
Vu la mise à jour n°1 du Périmètre de la ZAC n°2 "Extension Porte de Touraine" arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 27 mars 2023,
Vu la mise à jour n°2 des annexes du PLUi arrêtée par la Présidente de la Communauté de Communes le 26 juin 2023,

Considérant que le PLUi est révisé lorsqu'une zone agricole ou naturelle et forestière est réduite,
Considérant que lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas atteintes, une révision allégée peut être menée,
Considérant que le projet de révision allégée du PLUi du Castelrenaudais est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et qu'en conséquence une évaluation environnementale de la procédure est réalisée,
Considérant que la procédure de révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais vise à réduire des zones agricoles, naturelles et forestières sur les communes suivantes :

- Les Hermites, Autrèche et Villedômer dans le cadre de la création de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme,
- Morand, Villedômer et Crotelles dans le cadre de la modification des périmètres de STECAL d'ores et déjà existants, en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme,
- Saint-Laurent-en-Gâtines afin de supprimer un Espace Boisé Classé,
- Auzouer-en-Touraine et Saint Laurent en Gâtines afin d'adapter les limites d'un sous-secteur Ne défini en application des dispositions de l'article L.151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

Considérant que cette procédure doit permettre de poursuivre les objectifs suivants :

- Poursuivre le développement touristique du territoire en permettant le développement d'une offre complémentaire d'hébergements touristiques,
- Encourager les initiatives associatives et le développement d'activités économiques qui participent au dynamisme et à l'attractivité du territoire,
- Adapter l'offre d'équipements sur le territoire.

Considérant qu'en amont de l'arrêt du projet de révision allégée n°1 en conseil communautaire, une concertation préalable sera menée, afin que les habitants, associations locales et toute autre personne concernée puisse prendre part à la procédure, et respectant les modalités suivantes :

- Mise à disposition au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées de l'intégralité du dossier de révision allégée n°1 du PLUi, complété au fil de son élaboration,
- Publication sur le site internet de la Communauté de Communes de la procédure et des documents associés,
- Publication dans au moins un journal diffusé localement,
- Tenue d'un registre d'expression à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des communes concernées destiné à recueillir les avis, remarques et propositions de la population,
- La Communauté de Communes se réserve le droit de mettre en œuvre d'autres modalités de concertation au cours de la phase d'élaboration du dossier de révision allégée n°1.

Considérant que le projet de révision allégée n°1 sera arrêté par le conseil communautaire du Castelrenaudais qui tirera également le bilan de la concertation conduite en phase étude,

Considérant que le projet de révision allégée fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-2 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet de révision allégée n°1 sera soumis à l'avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, Considérant que le projet de révision allégée n°1 fera l'objet d'une enquête publique menée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement,

Considérant que le projet de révision allégée n°1, éventuellement amendé pour tenir compte des diverses remarques formulées au préalable, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire du Castelrenaudais.

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

- **APPROUVE** les objectifs susvisés du projet de révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais dans le cadre des différents projets envisagés sur le territoire,
- **PRESCRIT** la révision allégée n°1 du PLUi du Castelrenaudais pour la « Réduction de zones agricoles, naturelles et forestière », conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme,
- **PRECISE** les modalités de concertation du public inhérente à cette procédure, telles qu'elles sont exposées ci-avant,
- **DIT** qu'à l'issue de ladite concertation, le Président de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en présentera le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibèrera,
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes, dans les mairies de communes concernées, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs,
- **AUTORISE** la Présidente :
 - A signer et conduire toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
 - A solliciter l'examen conjoint avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées, ainsi que l'avis de la MRAe portant sur l'évaluation environnementale.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault, le 14 mai 2025



La Présidente,

Brigitte DUPUIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTELRENAUDAIS

ARRETE COMMUNAUTAIRE N°2023-123 CONSTATANT LA MISE A JOUR N°2 DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La Présidente de la Communauté de communes du Castelrenaudais,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.151-51 et L.151-43, ainsi que R.153-18,

Vu le Code du Patrimoine, notamment l'article L.631-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé le 16 février 2021,

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais, approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 14 septembre 2022,

Vu la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvée par délibération du Conseil communautaire du 22 mars 2023,

Vu la procédure décrite aux articles D.631-6 à 11, et notamment l'article D.631-7 du Code du patrimoine pour l'élaboration, la révision et la modification d'un PVAP,

Vu la délibération en date du 12 avril 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le document de gestion du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Château-Renault appelé Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP),

Vu la délibération en date du 12 avril 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a acté que le PVAP du SPR de Château-Renault a le caractère de servitude d'utilité publique et sera annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que :

- Le document de gestion du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Château-Renault a été approuvé le 12 avril 2023 par le Conseil Communautaire,
- Le PVAP du SPR de Château-Renault a le caractère de servitude d'utilité publique et doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- Conformément aux articles L153-60 et L.163-10 du code de l'Urbanisme, le PVAP du SPR de Château-Renault est une servitude mentionnée à l'article L.151-43 et doit être annexé sans délai par arrêté au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Conformément à l'article D631-11 du code du Patrimoine, l'établissement public de coopération intercommunale doit annexer le plan de valorisation de l'architecture au PLUi,

Considérant que, par conséquent, il y a lieu d'effectuer une mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin d'ajouter le PVAP du SPR comme servitude d'utilité publique.

ARRETE :

Article 1 : Les annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais (PLUi) sont mises à jour à la date du présent arrêté sur les points suivants :

- Ajout du SPR de Château-Renault en tant que servitude d'utilité publique,

Article 2 : Le dossier de PLUi intégrant la présente mise à jour est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le dossier est également consultable sur le site internet du Castelrenaudais.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Château-Renault pendant un mois et transmis à la Préfecture pour le contrôle de légalité.

Fait à Château-Renault

Le 26-06-2023

La Présidente

Mme DUPUIS



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE N° 2023-090 CONSTATANT LA MISE À JOUR N°1 DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Présidente de la Communauté de communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-51 et R.151-52, ainsi que R.153-18,

Vu la délibération en date du 16/02/2021 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération n° 2023-030 du 22 mars 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activité Porte de Touraine,

Vu le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activité Porte de Touraine,

Considérant que :

- Le dossier de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine a été approuvé le 22 mars 2023 par le Conseil Communautaire ;
- Le périmètre de la ZAC, tel qu'il est inscrit au dossier de création, porte sur une superficie totale d'environ 20,4 hectares ;
- Conformément à l'article R.151-52-8° du Code de l'urbanisme, les périmètres de zones d'aménagement concerté figurent en annexe au plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes.

Considérant que, par conséquent, il y a lieu d'effectuer une mise à jour du plan local d'urbanisme intercommunal afin d'ajouter le périmètre de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine au contenu des annexes.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais (PLUi) est mis à jour à la date du présent arrêté sur les points suivants :

- Ajout au contenu des annexes du PLUi du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 « Extension Porte de Touraine », approuvé par délibération du 22 mars 2023.

ARTICLE 2 : Le dossier de PLUi intégrant la présente mise à jour est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le dossier est également consultable sur le site internet du Castelrenaudais.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de communes pendant un mois et transmis à la Préfecture pour le contrôle de légalité.

Fait à Château-Renault
Le 27/03/2023
La Présidente



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 15 mars 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 22 mars 2023

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 27

L'an deux mille vingt-trois, le 15 mars à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique sous la présidence de **Madame Brigitte DUPUIS, Présidente**

Étaient présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Yves ROUSSEAU, Véronique BERGER, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Béatrice VERWAERDE, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES,

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Joël DENIAU donne pouvoir à Joël BESNARD, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Patrice POTTIER, Denis SEYNAEVE donne pouvoir à Chantal GONZALEZ-BOURGES.
Sylvie GANNE, Corinne GUILLAUT, Smaïl ABERKANE, Gaëlle POUPIN.

Fabien HOUZÉ est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2023-033

Objet : Approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLUi dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'installation d'un entrepôt de stockage de la société LSL dans la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais, approuvé le 16 février 2021,

Vu la délibération n° 2022-022 du 16 mars 2022 par laquelle la Communauté de Communes a autorisé la Présidente à lancer la procédure de déclaration de projet en vue de permettre la construction de l'entrepôt de stockage de la société LSL, et a défini les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUi,

Vu la délibération CC 2023-029 du 22 mars 2023, par laquelle le Conseil Communautaire a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine,

Vu la délibération CC 2023-030 du 22 mars 2023 par laquelle le Conseil Communautaire est sollicité pour approuver la création de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 de l'extension Porte de Touraine,

Vu les délibérations CC 2023-031 et CC 2023-032 du 22 mars 2023 par lesquelles le Conseil communautaire a approuvé, d'une part, le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la ZAC Extension Porte de Touraine et, d'autre part, le dossier de réalisation de ladite ZAC,

Vu la réunion d'examen conjoint organisée le 8 novembre 2022, et les avis des personnes publiques associées émis à cette occasion, Vu le procès-verbal d'examen conjoint, **annexé à la présente délibération,**

Vu la décision n° E2000144/45 du 15 novembre 2022 par laquelle le Président du Tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Jean-Louis BERNARD en qualité de Commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté du 30 novembre 2022 par lequel la Préfète d'Indre et Loire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur, datés du 10 mars 2023, **annexé à la présente délibération,**

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale Centre Val de Loire émis le 18 novembre 2022 et le mémoire en réponse remis le 30 novembre 2022 relatif à la démarche d'évaluation environnementale des projets d'aménagement et de construction ainsi que de la mise en compatibilité du PLUi envisagés au sein de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine,

Vu le dossier de déclaration de projet comprenant les propositions de mise en compatibilité du PLUi, modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, **annexé à la présente délibération,**

Vu les pièces du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais issues de la mise en compatibilité (rapport de présentation, règlement écrit et graphique),

Vu les acquisitions des terrains nécessaires à la construction de l'entrepôt de stockage, réalisées par la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Sont rappelés en premier lieu les éléments suivants :

- Le parc d'activités Porte de Touraine se situe sur la commune d'Autrèche, et est identifié comme une zone d'activités « structurante de rang intercommunautaire » à l'échelle du SCOT ABC, approuvé le 9 juillet 2018.
- En 2019 une première ZAC « Porte de Touraine » est approuvée, la commercialisation de cette première ZAC est en cours et connaît de fortes demandes. C'est pourquoi, la collectivité a décidé de lancer les études préalables pour l'extension de la zone en 2021 afin de poursuivre le développement économique de son territoire.
- La Communauté de Communes, consciente de l'importance stratégique du secteur pour son projet d'extension, de la complexité du montage et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a inscrit sa mise en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Le projet d'extension de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » porte sur la zone 2AUyz inscrit au PLUi du Castelrenaudais, un sous-secteur de la zone 2AUy à vocation économique, destinée spécifiquement pour le développement du parc d'activités Porte de Touraine.
- Dans le cadre de l'avancement des études préalables à la création de la ZAC, la Communauté de Communes a été approchée par la société logistique Sport et Loisirs (LSL) souhaitant installer un bâtiment logistique pour permettre d'accueillir l'entreprise Intersport sur l'ensemble de la zone 2AUyz.
- L'accueil de l'entreprise Intersport revêt d'un intérêt général pour le développement économique du territoire et son installation nécessite la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais considérant, qu'en l'état, les dispositions réglementaires ne permettent pas l'installation du projet de construction.
- Prévue notamment aux articles L.300-6, L.153-54 et suivants, et R.153-15 du Code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet vise à mettre en compatibilité les dispositions d'un document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. La procédure prévoit l'organisation d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA) ainsi que d'une enquête publique.
- Par délibération du 22 mars 2022, le Conseil Communautaire a défini les modalités de concertation préalables à la mise en compatibilité du PLUi qui prévoyait une exposition publique et la mise à disposition d'un registre d'observations.
- Par arrêté en date du 30 novembre 2022, la Préfète d'Indre et Loire a prescrit l'organisation de l'enquête publique conjointe.
- L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus, en mairie d'Autrèche, sous l'égide de M. Jean Louis BERNARD, désigné Commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 15 novembre 2022.
- Le Commissaire-enquêteur a établi son rapport et ses conclusions le 10 mars 2023.

L'enquête publique étant désormais clôturée, le Conseil Communautaire du Castelrenaudais est invité à se prononcer, par une délibération de mise en compatibilité du PLUi valant déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'entrepôt de stockage de la société LSL dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine.

Rappel des objectifs d'aménagement de la ZAC et de l'intérêt général du projet LSL soumis à l'enquête publique

Le projet d'aménagement de la ZAC n°2 «Extension Porte de Touraine » constitue l'opportunité pour la collectivité de maîtriser et de favoriser son dynamisme économique, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale qualitative et de rationalisation de l'urbanisation et de la consommation d'espace.

Par ailleurs, le projet d'installation du bâtiment logistique porté par LSL pour accueillir l'entreprise Intersport présente des intérêts multiples pour le territoire :

- Il contribue à la création d'emplois sur le territoire en mettant une politique d'offres d'emplois diversifiés (tout niveau de formation), et une stratégie de formations en interne et en partenariat avec les institutions locales (lycées professionnels, pôle emploi, structures communautaires). Dans un premier temps, LSL envisage la création de 150 emplois et 150 intérimaires en période de pointe.
- Il vise à développer le marché de l'équipement sportif à l'échelle régionale et participe, en s'installant sur le territoire, à la réduction des circuits d'approvisionnement entre les plateformes de stockage et les magasins de distribution présents sur la région.
- Il participe aux objectifs de développement des énergies renouvelables conformément aux dispositions de la loi Energie Climat adoptée le 8 novembre 2019. L'entreprise s'engage à n'utiliser aucune énergie fossile pour le fonctionnement de ces bâtiments. (Production électrique par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et système de chauffage des locaux par géothermie).
- Il bénéficie d'un positionnement stratégique lui permettant de rayonner sur le Grand-Ouest et d'accéder au Bassin parisien en deux heures. La proximité de l'A10 et la desserte de la zone par l'axe N10/RD31 lui assure une accessibilité routière optimisée et sécurisée.

Afin de permettre l'installation du projet LSL sur l'ensemble de la zone 2AUyz concerné par le périmètre de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine », il est nécessaire de procéder à l'évolution des dispositions réglementaires dans la mesure où les règles du PLUi ne permettent pas sa réalisation :

- La zone 2AUyz est fermée à l'urbanisation ;
- La zone est concernée par une protection au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme concernant la bande d'inconstructibilité des 100 m liée à l'autoroute A10 au nord du site.

Par délibération du 16 mars 2022, la collectivité a validé le lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet afin de permettre la réalisation de projet d'installation de l'entrepôt LSL. Les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

- Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'extension de la ZAC « Porte de Touraine »,
- Permettre l'installation du bâtiment logistique LSL accueillant la société Intersport, compte tenu de son caractère d'intérêt général,
- Adapter les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (ouverture de la zone à l'urbanisation, adaptation du règlement écrit et graphique et réduction de la protection d'inconstructibilité lié à l'A10) afin d'autoriser la réalisation complète du projet.

Il est rappelé qu'afin de mener conjointement les projets, et conformément aux articles L.122-13, L122-14 et R122-26 et R122-27 du code de l'environnement, **la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet a fait l'objet d'une autorisation environnementale unique et d'une enquête publique conjointe menée pour l'ensemble des procédures :**

- La demande d'autorisation environnementale d'exploitation (ICPE) de l'entrepôt de stockage de la société LSL,
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunale du Castelrenaudais pour permettre l'installation de l'entrepôt de stockage de LSL,
- Le rejet d'eaux pluviales de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine (volet Loi sur l'Eau).

Prise en considération de l'évaluation environnementale et de l'avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article L.104-1 et suivants, et R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a été soumise pour avis à l'Autorité Environnementale le 22 juin 2022. L'avis de l'Autorité Environnementale a émis son avis le 18 novembre 2022. Cet avis a porté sur l'ensemble des autorisations environnementales. Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité Environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique conjointe.

Il est rappelé ici que le projet n'est situé dans aucun périmètre de protection réglementaire ni dans aucun zonage écologique reconnu, et ne comprend aucun milieu humide et aquatique, ni aucun élément paysager tel que des boisements ou des arbres isolés à préserver. De manière générale, une attention particulière a été portée sur le volet qualitatif du projet, afin d'en limiter au maximum les atteintes à l'environnement : gestion extensive des eaux pluviales, optimisation de la construction, intégration paysagère et palette végétale adaptée au climat local, etc.

Prise en considération des avis émis par les personnes publiques et services associés

- La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 8 novembre 2022 au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. L'invitation à cette réunion a été transmise à chaque service concerné, accompagnée du dossier objet de l'examen conjoint, le 07 octobre 2022.
- Six personnes publiques associées étaient représentées à cette réunion ; quatre PPA se sont excusées de leur absence et ont remis leurs observations par courrier ou par mail.
- De manière générale, l'ensemble des PPA, qui se sont exprimées, a émis un avis favorable au projet.
- La réunion d'examen conjoint a été l'occasion pour le responsable du projet et pour la collectivité d'apporter des précisions ou des justifications sur les orientations d'aménagement envisagées, notamment sur la question de l'intégration urbaine et paysagère du projet.

Prise en considération des résultats de la concertation publique

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a été soumis à la population dans le cadre d'une concertation publique ; cette procédure a été menée conjointement aux études de création de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine », étant elle-même soumise à concertation préalable afin de faciliter la présentation du projet dans son ensemble et sa compréhension par le public.

- La publicité de la concertation a été faite par voie d'affichage en mairie et au siège de la Communauté de Communes, ainsi que par des avis publiés sur les sites internet communal et communautaire.
- L'exposition s'est déroulée du 25 avril 2022 au 25 mai 2022 inclus ; elle a été affichée pendant cette période en mairie d'Autrèche et au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais. Les panneaux étaient également consultables sur les sites internet communal et communautaire.
- Un registre d'observations a été tenu à disposition du public en mairie et au siège de la Communauté de communes pendant toute la durée de l'exposition.

Prise en considération des conclusions du Commissaire-enquêteur et des résultats de l'enquête publique

- La Préfecture d'Indre et Loire, compétente pour organiser l'enquête publique en vertu de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme, a saisi le Tribunal Administratif d'Orléans aux fins de désignation d'un commissaire-enquêteur ; M. BERNARD a ainsi été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du 15 novembre 2022.

- L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus. Les observations ont été laissées à disposition du public à la mairie d'Autrèche ainsi qu'au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais.
- Quatre permanences ont été assurées par le Commissaire-enquêteur à la mairie d'Autrèche :
 - o Lundi 16 janvier 2023 de 14h à 17h
 - o Mardi 24 janvier 2023 de 9h à 12h
 - o Vendredi 10 février 2023 de 9h à 12h
 - o Jeudi 16 février 2023 de 14h à 17h
- Il a été constaté par la collectivité et par la société Logistique Sport et Loisirs que le public s'est peu déplacé pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique et qu'aucun avis expressément défavorable n'a été exprimé ;
- Une personne a remis des observations sur le registre pour avoir des précisions sur les impacts du projet notamment au regard de du trafic des poids-lourds et des capacités des réseaux d'eaux usées et d'eau potable.
- Une note en réponse à ces questionnements a été rédigée par le maître d'ouvrage et le porteur de projet et transmise au commissaire-enquêteur.
- Le 10 mars 2023, la Préfecture de l'Indre et Loire a transmis le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur à la société Logistique Sport et Loisirs ainsi qu'à la Communauté de communes du Castelrenaudais. **Ce dernier émet un avis favorable sur les trois volets soumis à l'enquête publique notamment sur la déclaration de projet d'intérêt général pour la création de l'entrepôt de stockage ainsi que sur la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais.**

Au regard de ce qui précède, il ressort que les résultats de l'enquête ainsi que l'ensemble des observations et remarques émis par les PPA et par le public ne sont pas de nature à remettre en cause ni la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais, ni le projet de construction de l'entrepôt de stockage de LSL sur le territoire d'Autrèche.

Compte tenu de l'exposé qui précède et des délibérations prises par le Conseil communautaire du 22 mars 2023 approuvant les dossiers de création et de réalisation de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine, il convient donc **d'émettre un avis favorable à la réalisation du projet d'entrepôt de LSL au sein de cette ZAC et d'en permettre sa mise en œuvre en validant le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**, dont l'objet est de :

- Ouvrir la zone 2AUyz à l'urbanisation ;
- Classer en zone 1AUyz l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du projet c'est-à-dire en zone à urbaniser à ouverture immédiate et réservée pour des activités économiques, la zone 1AUyz représente ainsi une superficie globale d'environ 20 hectares ;
- Adapter le règlement écrit et les règles spécifiques à la zone 1AUyz ;
- Intégrer une OAP applicable au secteur du projet afin de définir une orientation d'aménagement unique portant sur le secteur « Extension Porte de Touraine ».
- Déroger à l'inconstructibilité de la zone en réduisant le recul à 55 m au lieu de 100 m depuis l'autoroute A10 (dérogation Loi Barnier).

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **De confirmer l'intérêt général du projet de construction de l'entrepôt LSL ;**
- **D'émettre un avis favorable à la construction de l'entrepôt LSL pour accueillir l'entreprise INTERSPORT sur la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ;**
- **D'approuver la mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en vue de permettre la construction de l'entrepôt LSL ;**

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, **la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie d'Autrèche et au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

Il est également indiqué que les pièces du PLUi issues de la présente mise en compatibilité pourront être consultées au siège de la Communauté de communes : 5 Rue du Four Brûlé, 37110 Château-Renault et en Mairie d'Autrèche, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la collectivité : <https://www.cc-castelrenaudais.fr>

Après avoir entendu les explications utiles, le Conseil Communautaire à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **CONFIRME** l'intérêt général du projet de construction de l'entrepôt de stockage de la société LSL.
- **ÉMET** un avis favorable à la construction de l'entrepôt de stockage de la société LSL sur l'emprise de la ZAC n° 2 Extension Porte de Touraine, situé à Autrèche.
- **APPROUVE** la mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en vue de permettre la construction de l'entrepôt de stockage à Autrèche.
- **AUTORISE** la Présidente ou un vice-président à mettre en œuvre toutes les formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et années susdits.



POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 23 mars 2023

La Présidente,
Brigitte DUPUIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 7 septembre 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 22
Nombre de votants : 28

Séance du 14 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 14 septembre à 19h30, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique sous la présidence de **Madame Brigitte DUPUIS, Présidente**

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Alain PELÉ, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Yves ROUSSEAU, Véronique BERGER, Marc LEPRINCE, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Gino GOMMÉ Joël BESNARD, Annick REITER, André DAGUET, Béatrice VERWAERDE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

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

Étaient absents excusés :

Catherine DATTÉE donne pouvoir à Joël BESNARD, Damien GARCIA donne pouvoir à Evelyne HAURY, Fernand GARCIA donne pouvoir à Alain PELÉ, Jocelyne PETAY donne pouvoir à Joël DENIAU, Patrice POTTIER donne pouvoir à Fabien HOUZÉ, Isabelle SÉNÉCHAL donne pouvoir à André DAGUET.

Corinne GUILLAUT, Sylvie GANNE, Smail ABERKANE.

Monsieur Joël DENIAU est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2022-102

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 février 2021.

Monsieur le Vice-Président présente l'intérêt pour la Communauté de Communes de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En effet, un an de pratique du PLUi par les administrés, les élus, les professionnels ont permis de mettre en évidence quelques erreurs matérielles, des manques de précisions quant à certaines réglementations, ou a vu naître de récents projets qui nécessitent une simple actualisation du règlement.

Cette modification simplifiée n°1 vise à effectuer des modifications mineures du règlement écrit du PLUi, à rectifier des erreurs matérielles sur le règlement graphique du PLUi et à modifier ou supprimer des emplacements réservés.

Les modifications envisagées ne relevant pas du cadre d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, ni du cadre d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, le projet de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée (cf. article L153-45 du code de l'urbanisme).

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le « Tableau des surfaces » des zones, dans la partie 4 « Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » du document 01 Rapport de Justifications du Rapport de Présentation,
- Le document 04A Règlement écrit
- Les règlements graphiques :
 - o 04c_AUT2 : plan de zonage de Autrèche – échelle communale
 - o 04c_AU22 : plan de zonage de Auzouer-en-Touraine – échelle communale
 - o 04c_AU23 : plan de zonage de Auzouer-en-Touraine – échelle communale
 - o 04b_AU21 : plan de zonage de Auzouer-en-Touraine – échelle bourg
 - o 04c_FER2 : plan de zonage de La Ferrière – échelle communale
 - o 04b_FER1 : plan de zonage de La Ferrière – échelle bourg
 - o 04c_CHA2 : plan de zonage de Château-Renault – échelle communale
 - o 04b_CHA1 : plan de zonage de Château-Renault – échelle bourg
 - o 04c_CRO2 : plan de zonage de Crotelles – échelle communale
 - o 04b_CRO1 : plan de zonage de Crotelles – échelle bourg
 - o 04c_LAU2 : plan de zonage de Saint-Laurent en Gâtines – échelle communale
 - o 04c_NIC2 : plan de zonage de Saint-Nicolas des Motets – échelle communale

- 04b_NIC1 : plan de zonage de Saint-Nicolas des Motets – échelle bourg
- Le document 04E Liste des emplacements réservés

Le dossier de modification simplifiée du PLUi a été notifié aux Personnes Publiques Associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux 16 communes membres de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, en date du 10 mai 2022.

Au regard de l'article L153.47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent être mis à la disposition du public pendant un mois. Par délibération du 16 juin 2022, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition retenues dans les termes suivants :

- Mise à disposition du public du Dossier de modification simplifiée du PLUi du Castelrenaudais du 27 juin 2022 au 27 juillet 2022 :
 - Dans les mairies des 16 communes de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
 - À la Communauté de Communes du Castelrenaudais – 5 rue du Four Brûlé – 37110 CHÂTEAU-RENAULT, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- En accompagnement du dossier de modification simplifié, mise à disposition du public d'un registre, de manière à lui permettre de formuler ses observations.
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi, les dates, lieu et horaires auxquels le public peut consulter le dossier et formuler des observations, publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Affichage de cet avis dans les 16 communes de la Communauté de Communes du Castelrenaudais et au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;

La délibération du 16 juin 2022 définissant les modalités de mise à disposition, et un avis informant le public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, ont été publiés sur le site internet de la Communauté de Communes et ont été affichés au siège de la Communauté de Communes, ainsi que dans les 16 mairies des communes membres, durant 1 mois à compter du 16 juin 2022.

Un avis d'information de la délibération prise et des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, est paru dans le journal La Nouvelle République du 16 juin 2022.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi a été mis à disposition du public du 27 juin 2022 au 27 juillet 2022 :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Castelrenaudais
- Dans les mairies des 16 communes de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, accompagné d'un registre, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
- à la Communauté de Communes du Castelrenaudais, accompagné d'un registre, au 5 rue du Four Brûlé – 37110 CHÂTEAU-RENAULT, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le dossier de la Modification simplifiée a fait l'objet de trois avis des Personnes Publiques Associées :

- Conseil Départemental d'Indre et Loire en date du 1er juin 2022 : avis favorable sans observation
- Direction Départementale des Territoires en date du 1er juin 2022 : une observation nous indiquant que le projet de modification pour agrandissement de l'emplacement réservé SAU-9 à Saunay n'entre pas dans le champ d'application d'une modification simplifiée, mais devra faire l'objet d'une procédure de modification avec enquête publique.
- Syndicat Mixte du SCOT ABC en date du 13 juin 2022 : avis favorable sans observation

Le dossier de la Modification simplifiée a fait l'objet d'une remarque du public dans les registres.

- La Commune de Saint-Nicolas des Motets nous fait remarquer, en date du 11 juillet 2022, qu'une erreur matérielle est présente sur les plans de zonage de la commune, concernant la limite du STECAL Ne, autour du cimetière.

Les remarques émises par la DDT et Saint-Nicolas-des-Motets peuvent être prises en compte lors de l'approbation de la modification simplifiée du PLUi :

- L'avis de la Direction Départementale des Territoires sera pris en compte. L'agrandissement de l'emplacement réservé SAU-9 à Saunay fera l'objet d'une modification ultérieure du PLUi, et est retiré des modifications faisant l'objet de la présente modification simplifiée n°1.
- La remarque de la commune de Saint-Nicolas-des-Motets sera prise en compte. En effet, il s'agit d'une erreur matérielle suite à un mauvais positionnement du trait délimitant le STECAL Ne autour du cimetière. Cette modification peut être intégrée à la procédure de modification simplifiée n°1.

Il est ainsi proposé au Conseil communautaire de prendre en compte ces observations dans le dossier d'approbation de la présente modification simplifiée n°1 du PLUi.

Chaque remarque fait l'objet d'une réponse de la part de la Communauté de Communes, présente dans le dossier d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi.



Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais approuvé le 16 février 2021,
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 juin 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais,
Vu l'observation du public dans les registres lors de la mise à disposition du public,
Vu les avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de notification de modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais,
Vu le bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais dressé ce jour,
Vu le dossier d'approbation de la Modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais,
Considérant que les modalités de mise à disposition du public ont bien été respectés,
Considérant les remarques des Personnes Publiques Associées et du public,
Considérant les modifications apportées au dossier de modification simplifiée suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et du public,

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

- **TIRE** le bilan favorable de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi qui a fait apparaître des remarques prises en comptes dans le dossier d'approbation,
- **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du PLUi du Castelrenaudais.

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 19 septembre 2022

La Présidente,
Brigitte DUPUIS



Envoyé en préfecture le 20/09/2022

Reçu en préfecture le 20/09/2022

Affiché le 20/09/2022

Berger
Levaillant

ID : 037-243700499-20220914-CC2022_102-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Date de la convocation :

Le 9 février 2021

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 29

Envoyé en préfecture le 22/02/2021

Reçu en préfecture le 22/02/2021

Affiché le 23/02/2021

ID : 037-243700499-20210216-CC2021_015-DE



Séance du 16 février 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le 16 février à 19h00,

L'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique sous la présidence de **Madame Brigitte DUPUIS, Présidente**

Étaient présents :

Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Corinne GUILLAUT, Alain PELÉ, Sylvie GANNE, Damien GARCIA, Evelyne HAURY, Véronique BERGER, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Caroline DOARÉ, Joël DENIAU, Gino GOMMÉ, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Béatrice VERWAERDE, Jérémy DANTON, Chantal GONZALEZ-BOURGUES, Denis SEYNAEVE.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Smaïl ABERKANE donne pouvoir à Sylvie GANNE,
Brigitte VENGEON donne pouvoir à Joël DENIAU,
Joël BESNARD donne pouvoir à Annick REITER,
Jocelyne DEFEINGS, Mario GIAVARINA.

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

Monsieur Alain DROUET a été désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2021-015

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants, R. 153-20 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18 juillet 2017 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020 arrétant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 septembre 2020 au 16 octobre 2020 ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu la conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale qui s'est tenue le 3 février 2021 ;

Considérant les avis des communes membres de la Communauté de communes et des Personnes Publiques Associées ;

Considérant les observations du public et le rapport du commissaire ;

Considérant les réponses qui ont été apportées aux communes, aux Personnes Publiques Associées et aux observations du public dans le cadre de l'Enquête Publique ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à des modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme intercommunal suite à l'enquête publique. Ces modifications procèdent de l'enquête publique (avis des PPA, avis des Communes et observations du public) et ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces évolutions sont illustrées en détail dans les annexes au PLUi (059 ; 060 ; 061) ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme ;

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

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- **DIT** que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est tenu à la disposition du public,
- **DIT** que la délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de communes et au sein des communes concernées, ainsi qu'une publication dans un journal diffusé dans le département.

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 22 février 2021



La Présidente
Brigitte DUPUIS