

**SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTES  
DE L'AMBOISIE, DU BLEROIS ET  
DU CASTELRENAUDAIS**

9 bis rue d'Amboise  
37530 NAZELLES-NEGRON  
Tél. : 02.47.23.47.44  
Fax : 02.47.23.47.50  
scotabc.syndicatmixte@gmail.com



**A Monsieur le Président de la  
Communauté de communes du  
Castlerenaudais  
5 rue du Four Brûlé  
37110 CHATEAU-RENAULT**

Nazelles-Négron, le 19 mai 2020

**Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT ABC sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Castelrenaudais**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 14 février 2020, vous m'avez adressé, pour avis, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Castelrenaudais.

Le projet arrêté du PLUi de la Communauté de communes du Castelrenaudais est qualitatif et reprend la grande majorité des prescriptions du SCoT ABC.

***Concernant le développement des communes et les prévisions démographiques***

Le PLUi annonce un taux de développement démographique moyen annuel de 0,8%, soit + 1360 habitants entre 2020 et 2030. Ce taux de croissance est inférieur à celui observé sur le territoire communautaire entre 1999 et 2015 (environ +1%) mais est en cohérence avec celui estimé par le SCoT (+0,8%). Il est ainsi prévu la construction de 850 logements sur la période 2020-2030.

D'autre part, le PLUi reprend les pôles inscrits dans le SCoT ABC, c'est-à-dire un pôle majeur (l'agglomération de Château-Renault), des pôles relais (Nouzilly et Villedômer) et les autres communes rurales.

Le Syndicat du SCoT a noté que l'objectif de croissance démographique du territoire est territorialisée selon les communes : croissance ambitieuse pour le pôle majeur (35%) et les communes rurales (40%) et croissance modérée pour les pôles relais (25%). La croissance modérée des pôles relais s'explique par une volonté des élus d'éviter une extension de l'enveloppe urbaine excessive, une pression forte sur les équipements, etc. pour ces deux communes.

### Concernant le développement des zones à urbaniser et l'utilisation économe de l'espace

Le syndicat du SCoT a relevé que la CCC limitait sa consommation d'espace en privilégiant la construction de nouveaux logements en dent creuse du tissu urbain existant. Un diagnostic foncier complet et précis a ainsi été réalisé sur l'ensemble du territoire afin d'estimer le nombre potentiel de logements constructibles en densification des enveloppes urbaines. A l'issu de ce diagnostic, la CCC a estimé que plus de 65% des nouvelles constructions (508 logements) pouvaient être réalisées en optimisation de l'existant. Cet effort d'optimisation de l'existant permet à la CCC d'inscrire un besoin en extension de 26,1 ha pour le développement résidentiel, et ainsi respecter le plafond fixé par le SCoT (plafond de 44 ha). Ces développements se font en continuité des zones déjà urbanisées, confortant ainsi le tissu urbain.

### Concernant le développement économique

Territoire dépendant des grandes agglomérations environnantes que ce soit en termes d'emplois, d'équipements, de services et commerce, la CCC concentre ainsi l'ensemble de ses efforts sur le développement de nouveaux emplois. *« Les efforts sur l'emploi s'attacheront à une croissance plus forte du nombre d'emplois, mais aussi leur diversification, notamment vers des emplois plus qualifiés. »* Le PLUi n'inscrit toutefois pas un nombre d'emploi à créer à l'horizon 2030 car cette croissance est difficile à quantifier. Le PLUi prévoit ainsi l'ouverture à l'urbanisation de 62,7 ha (dont 26,8 ha à l'horizon 2030 et 35,9 ha après 2030) pour la vocation économique.

Le PLUi prévoit également un delta d'un peu moins de 15 ha en extension que la CCC souhaite conserver pour le développement éventuel à venir d'activités touristiques sur les prochaines années (non délimité sur le PLUi). Ces objectifs sont compatibles avec le plafond de 75 ha prescrit par le SCoT ABC.

### Concernant la prise en compte de l'environnement et des paysages

Cette volonté de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels. La prise en compte des continuités et des fonctionnalités écologiques du territoire, notamment grâce aux trames « éléments du patrimoine à protéger » et « zone humide » portées sur le document graphique, veillent au respect des objectifs de développement durable.

**Néanmoins, afin de rendre le projet du PLUi cohérent et compatible avec les orientations du SCoT ABC, il est demandé :**

- de reporter dans le règlement graphique les cônes de vue à préserver et de mieux les identifier dans le document relatif aux OAP. En effet, la légende indique des cônes de vue à préserver dans le document 03\_OAP mais aucun cône de vue n'est repérable sur les OAP et sur le règlement graphique. (prescription 38 du SCoT).
- d'inscrire un objectif de construction de logements pour l'OAP « Secteur Gare » à Château-Renault. Cette OAP, ayant une vocation mixte, devra être prise en compte dans le calcul des densités brutes moyennes par polarité après inscription d'un objectif minimum de construction de logements (prescription 53 du SCoT).
- de mieux justifier la localisation des OAP « Les Vignes » à Dame-Marie-les-Bois et « Le Veau » à Villedômer car ce sont respectivement des OAP en urbanisation linéaire et qui reliera à terme (après 2030) deux enveloppes urbanisées. Il est par ailleurs indiqué dans le PADD du PLUi que *« L'urbanisation linéaire n'est pas privilégiée, de même que les extensions urbaines permettant de relier deux enveloppes urbaines distinctes. »*. Or le SCoT **interdit** l'urbanisation linéaire et

demande à éviter les extensions urbaines reliant des enveloppes urbanisées entre elles (prescription 55 du SCoT).

- d'inscrire des objectifs en matière de requalification des friches (prescription 63 du SCoT).
- d'inscrire dans le règlement du PLUi qu'il est préconisé la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la construction, qui permettra de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Il est fait référence à cette étude dans le rapport de justification du PLUi mais pas dans le règlement du PLUi (prescription 74 du SCoT).
- d'inscrire dans le règlement des mesures afin d'anticiper les risques liés à l'évolution du climat (formes urbaines, aménagement de l'espace public, contraintes architecturales, etc.) et pas seulement dans les OAP (prescription 81 du SCoT).
- de compléter la phrase en page 32 du document « Rapport de Justification » : « Une différenciation est effectuée pour l'OAP et l'OAP du site de la gare de Château-Renault. » De quelle OAP s'agit-il ?

Le Syndicat du SCoT recommande également :

- d'inscrire des mesures afin de limiter la pollution lumineuse, telle que l'inscription dans les OAP de dispositions concernant le mobilier d'éclairage public ou l'élaboration de règlements locaux de publicité (recommandation 22 du SCoT)
- d'inscrire des dispositions réglementaires portant sur des espaces ou locaux adaptés au rassemblement des déchets et au tri sélectif, dans les OAP par exemple. (recommandation 48 du SCoT)
- d'ajouter un tableau d'évolution des superficies par zones entre les PLU et le PLUi, permettant ainsi de connaître le nombre d'ha restitués à l'espace agricole ou naturel dans le PLUi.
- d'ajouter un sommaire de la liste des Emplacements Réservés (document 04E).
- d'ajouter une carte de localisation générale pour chaque OAP (vue aérienne par exemple) afin de les localiser dans la commune, car il est seulement fait un zoom de l'OAP concerné, ne permettant pas de localiser l'OAP au sein de la commune.
- de mettre à jour les objectifs chiffrés des OAP « Le Tronchet », « Le Prieuré » et « Le Chemin Vert ». En effet quelques incohérences sont présentes dans le document 03\_OAP concernant leurs superficies.
- de modifier la symbologie des zonages pour faciliter la lecture des plans. Il est en effet difficile de repérer sur le règlement graphique les limites communales.
- de mettre à jour la phrase en page 7 du document 01C du diagnostic (partie Activité économique) du PLUi, il s'agit du « SCoT ABC » et non pas du « SCOT du Pays ABC ».
- de modifier la mise en page de la page 17 du document 01H de l'évaluation environnementale (partie Paysage et patrimoine).

Enfin, le Syndicat du SCoT s'interroge sur les points listés ci-dessous car il semblerait qu'aucune information sur ces thématiques ne soit présente dans les documents du PLUi arrêté. Le Syndicat du SCoT souhaiterait donc disposer d'avantage de renseignements sur :

- Le PLUi est-il couvert par des zones classées AOC ? Le SCoT demande aux PLUi de maintenir les zones classées AOC (situées hors des enveloppes urbanisées) dans des destinations compatibles avec leur classement en AOC (prescription 86 du SCoT).
- Un recensement des friches industrielles et commerciales a t'il été réalisé ? (prescription 101 du SCoT). Il est localisé, sur le règlement graphique, 7 sites susceptibles de présenter une pollution de leurs sols (anciennes décharges,

déchetteries, cuve à fuel), ce qui semble indiquer qu'un recensement a été réalisé. Toutefois, aucune information n'est présente dans les documents écrits concernant cette étude.

**Ainsi, le Bureau du Syndicat mixte du SCoT ABC émet un avis favorable au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Castelrenaudais, sous réserve de la prise en compte des observations émises ci-dessus.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,  
Claude VERNE



SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIE  
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS