MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU CASTELRENAUDAIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

DOSSIER D'APPROBATION
DU PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI DU CASTELRENAUDAIS

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais
En date du : 14 septembre 2022

Approuvant la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais

La Présidente,

Mme Brigitte DUPUIS

SOMMAIRE

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME 3
LES RAISONS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIPLIFIEE N°1 4
1. Modifications du règlement écrit 4
2. Modifications du règlement graphique 5
3. Suppression ou modification de certains emplacements réservés 5
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT 7
1. Modification de la hauteur autorisée des acrotères 7
2. Modification de la hauteur de soubassement de clôture autorisée 7
3. Autoriser la destination Restaurant en zone UY 7
4. Autoriser la sous-destination Salles d'art et de spectacles en STECAL Ne 8
5. Clarifier la règle de l'augmentation des surfaces autorisées des constructions, installations et aménagements autorisées dans les STECAL 8
6. Modification de l'implantation sur voie des constructions en zone UH 9
MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES 11
1. Suppression de l'emplacement réservé AUT-1 à Autrèche 11
2. Suppression de l'emplacement réservé FER-1 à La Ferrière 11
3. Suppression de l'emplacement réservé FER-3 à La Ferrière 12
4. Suppression de l'emplacement réservé AUZ-3 à Auzouer-en-Touraine 12
5. Suppression de l'emplacement réservé CR-7 à Château-Renault 13
6. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault 13
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 14
1. Suppression de l'emplacement réservé AUT-1 à Autrèche 14
2. Suppression de l'emplacement réservé FER-1 à La Ferrière 15
3. Suppression de l'emplacement réservé FER-3 à La Ferrière 16
4. Modification du zonage de la Maison Sornat à Château-Renault 17
5. Agrandissement du Stecal Ne à Saint-Nicolas des Motets 18
6. Suppression d'une erreur d'indication de zonage à Saint-Laurent des Gâtines 19
7. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault 20
8. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault 21
9. Suppression de l'emplacement réservé AUZ-3 à Auzouer-en-Touraine 22
10. Agrandissement du Stecal Ne à Crotelles 23
11. Agrandissement du Stecal Ne à Auzouer-en-Touraine 24
12. Agrandissement du Stecal Ne à Saint-Nicolas des Motets 25
IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA SUPERFICIE DES ZONES 26
IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT 27
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 28
OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LES REGISTRES 31
REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC INSCRITES DANS LES REGISTRES 32

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, l'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car l'évolution envisagée ne nécessite pas :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU relève d'une modification. Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que *« dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée »,* c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

LES RAISONS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIPLIFIEE N°1

La Communauté de Communes du Castelrenaudais souhaite aujourd'hui faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais. 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 règlementations, ou a vu naitre de récents projets qui nécessitent une simple actualisation du règlement.

Sont ainsi énumérées ci-après les modifications à apporter au PLUi et leurs justifications dans le cadre de cette modification simplifiée.

1. Modifications du règlement écrit

OBJET DE LA MODIFICATION	RAISONS ET JUSTIFICATIONS
Modification de la hauteur autorisée de l'acrotère	Le règlement dispose que *« La hauteur de l'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale pour des bâtiments existants sur les parcelles voisines. ».* La rédaction de cette règle n'est pas adaptée car elle n'est pas applicable lors de l'extension d'une construction ou lorsqu'une nouvelle construction à toiture terrasse doit être de même hauteur que la construction d'une parcelle voisine. En effet, pour une même hauteur sous plafond, la hauteur d'une construction avec acrotère est toujours plus haute que la hauteur d'un égout de toit. Ainsi, il est souhaité que cette erreur de rédaction soit modifiée afin de permettre une possibilité identique de hauteur que ce soit pour des constructions avec pans ou avec toiture terrasse.
Modification de la hauteur de soubassement de clôture autorisée	Ajustement de la règle sur la hauteur de soubassement autorisée pour les clôtures (25cm au lieu de 20cm) afin d'être en cohérence avec les principales références existantes sur le marché pour les porteurs de projet.
Autoriser la destination Restaurant en zone UY	Volonté ne pas interdire le développement de locaux destinés à la restauration, notamment au service des entreprises et populations actives en forte concentration et en développement dans les zones UY du Castelrenaudais. Permettre une restauration de proximité notamment sur la pause du déjeuner en limitant l'utilisation des véhicules motorisés.
Autoriser la sous-destination Salles d'art et de spectacles en STECAL Ne	Souhait de ne pas exclure cette sous-destination dans le cadre d'une éventuelle réhabilitation des anciennes écuries du Château de la Commune de Château-Renault (correspondant à l'enceinte de la mairie actuelle).
Clarifier la règle de l'augmentation des surfaces autorisées des constructions, installations et aménagements autorisées dans les STECAL	Précision de la règle afin d'éviter les différentes interprétations possibles sur les possibilités de construction.

Modification de l'implantation sur voie des constructions en zone UH	Il est constaté que les constructions existantes en zone UH forment un tissu urbain en termes de densité et d'implantation plus proche de ce qui est présent zone UB qu'en zone UA. C'est pourquoi il est souhaité que les règles d'implantations des nouvelles constructions en zone UH, notamment en implantation sur voie, soient similaires aux règles instaurées en zone UB.

2. Modifications du règlement graphique

OBJET DE LA MODIFICATION	RAISONS ET JUSTIFICATIONS
Modification du zonage autour de la Maison Sornat sur la ville de Château-Renault : passage de UE à UAcr	Réajustement du zonage pour une parcelle afin de permettre l'émergence de projets privés pour cette bâtisse remarquable et à valoriser, appelée « Maison Sornas »
Suppression d'une erreur d'indication de zonage à Saint-Laurent en Gâtines	Suppression d'une lettre de zonage « A » positionnée en zone N sur le plan de zonage de la commune de Saint Laurent en Gâtines
Agrandissement du STECAL Ne de la commune de Saint Nicolas des Motets	Rectification d'une erreur matérielle pour intégrer l'emplacement réservé prévu pour l'agrandissement de la station d'épuration de la commune dans le STECAL Ne
Agrandissement du STECAL Ne de la commune de Crotelles	Rectification d'une erreur matérielle pour intégrer l'emplacement réservé prévu pour l'agrandissement de la station d'épuration de la commune dans le STECAL Ne
Agrandissement du STECAL Ne de la commune de Azouer-en-Touraine	Rectification d'une erreur matérielle pour intégrer l'emplacement réservé prévu pour l'agrandissement de la station d'épuration de la commune dans le STECAL Ne
Agrandissement du STECAL Ne de la commune de Saint-Nicolas des Motets	Rectification d'une erreur matérielle de délimitation du STECAL Ne autour du cimetière de la commune, qui devait comprendre toute la largeur du chemin à l'Est du cimetière pour son agrandissement

3. Suppression ou modification de certains emplacements réservés

OBJET DE LA MODIFICATION	RAISONS ET JUSTIFICATIONS
Suppression de l'ER AUT-1 à Autrèche	La Commune d'Autrèche ne projette plus l'acquisition et l'aménagement d'un espace vert sur les parcelles concernées par cet emplacement réservé.

Suppression de l'ER FER-1 à La Ferrière	La Commune de la Ferrière ayant renoncé au projet de rendre constructible les parcelles auxquelles mène l'accès identifié par cet emplacement réservé, celui-ci n'a plus lieu d'être
Suppression de l'ER FER-3 à La Ferrière	La Commune de La Ferrière est en cours d'acquisition des parcelles concernées par cet emplacement réservé pour la création d'une liaison douce. C'est pourquoi l'emplacement réservé peut être retiré.
Suppression de l'ER CHA-7 à Château-Renault	Le projet de création d'une liaison douce sur cet emplacement réservé n'est plus réalisable pour la Commune de Château-Renault.
Suppression de l'ER CHA-29 à Château-Renault	Le projet de création d'une voie d'accès sur cet emplacement réservé n'est plus réalisable pour la Commune de Château-Renault.
Suppression de l'ER AUZ-3 à Auzouer-en-Touraine	La Commune d'Auzouer-en-Touraine ne souhaite plus acquérir cette parcelle pour la création d'une liaison douce.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Sont présentés ci-dessous dans les encadrés les extraits du règlement écrit concernés par des modifications et compléments.
Les suppressions sont représentées par une rayure noire sur le texte supprimé.
Les modifications et compléments apportés sont inscrits en orange.

1. Modification de la hauteur autorisée des acrotères

Sont concernées par la modification les zones : UA, UB, UH, UC, UY, URT, 1AUH, 1AUY, A et N

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser ~~l'égout~~ le faitage du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

2. Modification de la hauteur de soubassement de clôture autorisée

Sont concernées par la modification les zones : UA, UB, UH, UC, UE, UY, UJ, UGV, URT, 1AUH, 1AUE, 1AUY, A et N

Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas ~~0,20 m~~ 0,25 m ;

3. Autoriser la destination Restaurant en zone UY

UY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Hébergement.
- ~~Restauration.~~
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

4. Autoriser la sous-destination Salles d'art et de spectacles en STECAL Ne

3. Sont admis dans le STECAL Ne, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, …).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place et que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux salles d'art et de spectacles

5. Clarifier la règle de l'augmentation des surfaces autorisées des constructions, installations et aménagements autorisées dans les STECAL

Sont concernées par la modification les STECAL : Ay, Ayx, Ays, Ny,

4. Sont admis dans le STECAL Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat et aux activités de bureau, sous réserve que l'augmentation de surface induite (en complément de l'existant ou lors d'une démolition reconstruction d'une emprise identique à l'existant) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les changements de destinations de constructions existantes à destination des activités autorisées dans la zone.

5. **Sont admis dans le STECAL Ayx, les éléments listés au 1., ainsi que :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles et aux activités de bureau, sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place et que l'augmentation de surface induite (en complément de l'existant ou lors d'une démolition reconstruction d'une emprise identique à l'existant) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.

6. Sont admis dans le STECAL Ays, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles sous réserve de correspondre au développement d'une activité existante déjà implantée sur place et que l'augmentation de surface induite (en complément de l'existant ou lors d'une démolition reconstruction d'une emprise identique à l'existant) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension du bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole.

4. Sont admis dans le STECAL Ny, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, aux activités de restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat et aux activités de bureau, sous réserve que l'augmentation de surface induite (en complément de l'existant ou lors d'une démolition reconstruction d'une emprise identique à l'existant) n'excède pas 100% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation de surface pourra être réalisée en extension d'un bâtiment existant ou en construction neuve seulement sur l'unité foncière du site.
- Les changements de destinations de constructions existantes à destination des activités autorisées dans la zone.

6. Modification de l'implantation sur voie des constructions en zone UH

UH.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait ;

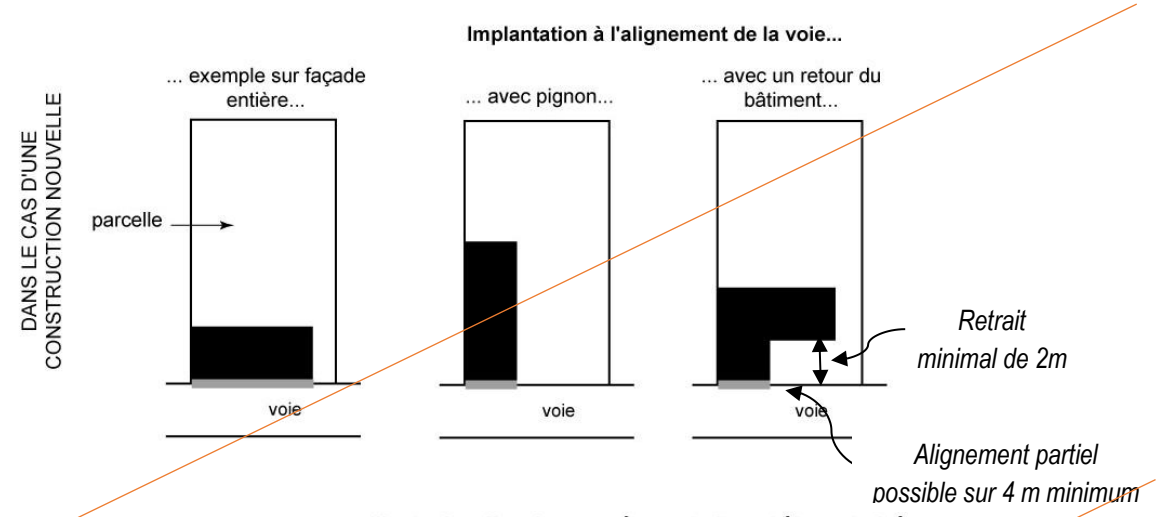
Dans le cas du retrait de la construction principale, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

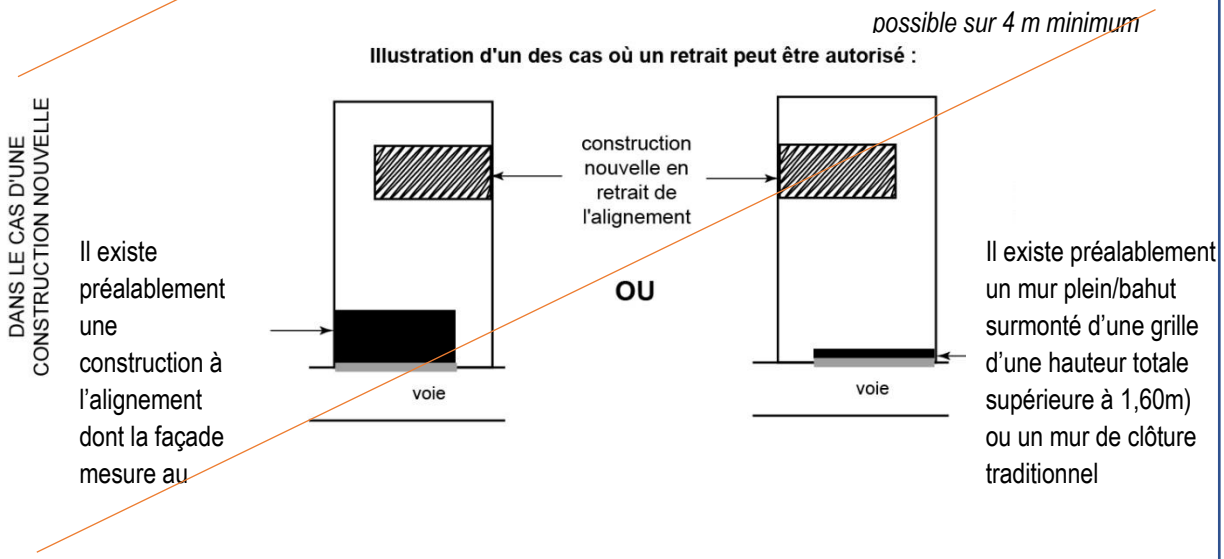
~~Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées :~~

- ~~Soit à l'alignement (façade entière ou pignon) ou partiellement à l'alignement dans le cas d'un bâtiment avec un retour. Lorsque la construction est implantée partiellement à l'alignement, elle doit présenter un alignement de façade sur une longueur minimum 4m et le retrait du reste de la construction doit être implanté avec un recul minimal de 2m.~~
- ~~Soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant à l'alignement dont la façade mesure au minimum 4m ou mur plein/mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur totale supérieure à 1,60m ou mur de clôture traditionnel)~~

~~Schéma illustratif~~

~~Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (expression de la règle générale)~~





~~Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles, pour des raisons de sécurité (topographie, circulation, lutte contre l'incendie…), ou dans le cas d'une parcelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 8m ou pour s'harmoniser avec le bâti environnant par une implantation obligatoire à l'alignement de la ou des constructions sur la parcelle concernée par le projet ou sur les parcelles voisines.~~

~~Des implantations différentes pour les constructions existantes ou nouvelles peuvent aussi être accordées en cas d'impossibilité technique de s'implanter en limite d'espaces publics. Cette impossibilité technique sera nécessairement argumentée.~~

~~Des implantations différentes sont également autorisées dans le cadre de la réalisation d'une annexe ou d'une piscine.~~

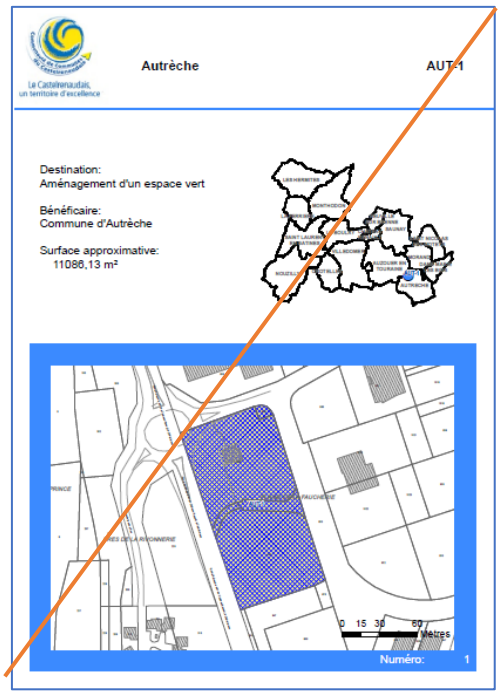
~~Des implantations différentes sont également autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre :~~

- ~~la reconstruction après sinistre, d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.~~
- ~~l'extension, la réfection, la transformation ou la surélévation d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation.~~

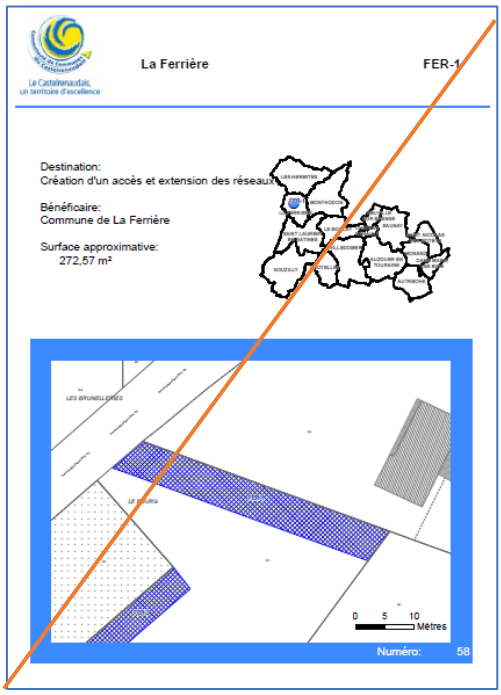
MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Sont présentés ci-dessous les modifications qui seront apportées au document 04E relatif à liste des emplacements réservés identifiés sur le règlement graphique du PLUi.

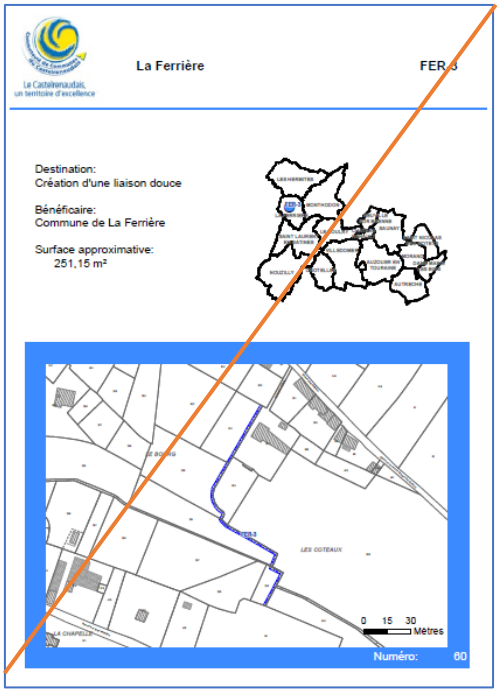
1. Suppression de l'emplacement réservé AUT-1 à Autrèche



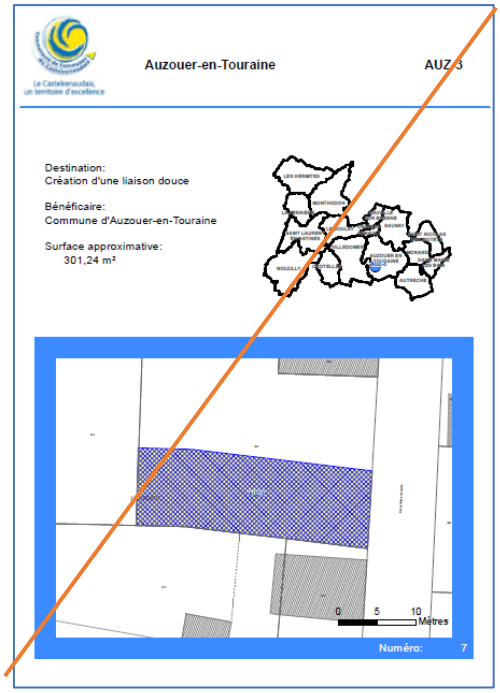
2. Suppression de l'emplacement réservé FER-1 à La Ferrière



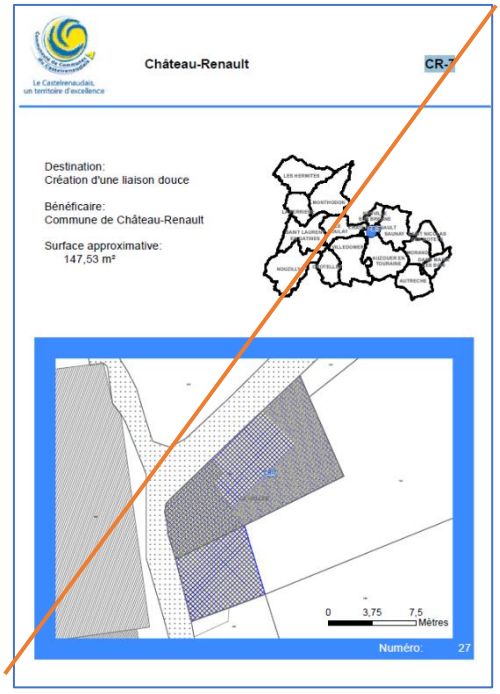
3. Suppression de l'emplacement réservé FER-3 à La Ferrière



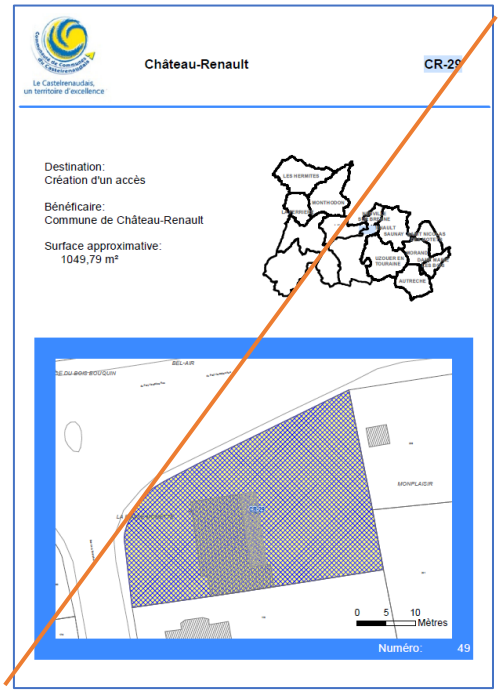
4. Suppression de l'emplacement réservé AUZ-3 à Auzouer-en-Touraine



5. Suppression de l'emplacement réservé CR-7 à Château-Renault



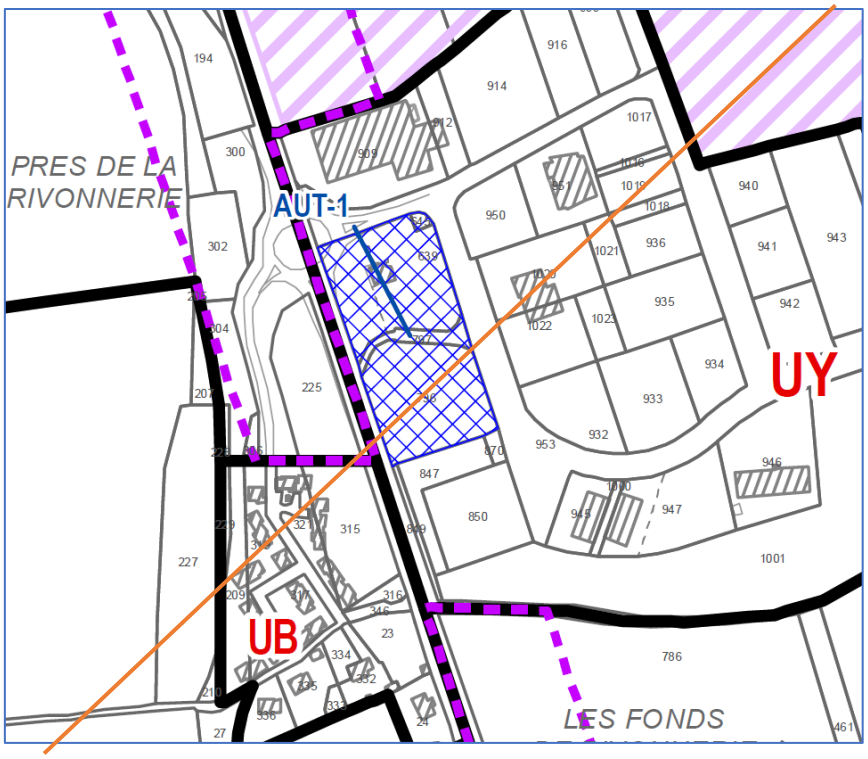
6. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault



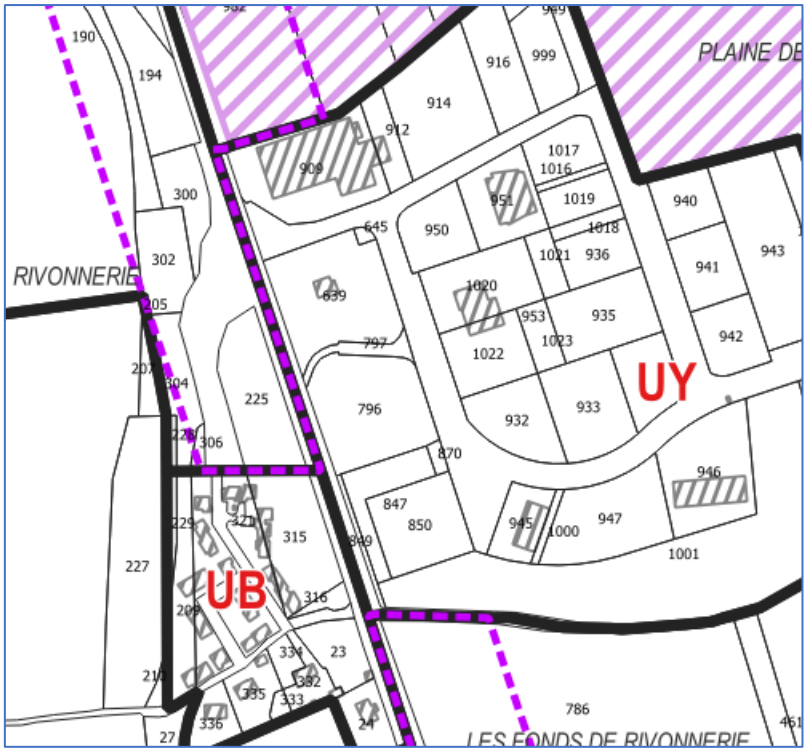
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Suppression de l'emplacement réservé AUT-1 à Autrèche

Extrait du plan de zonage avant

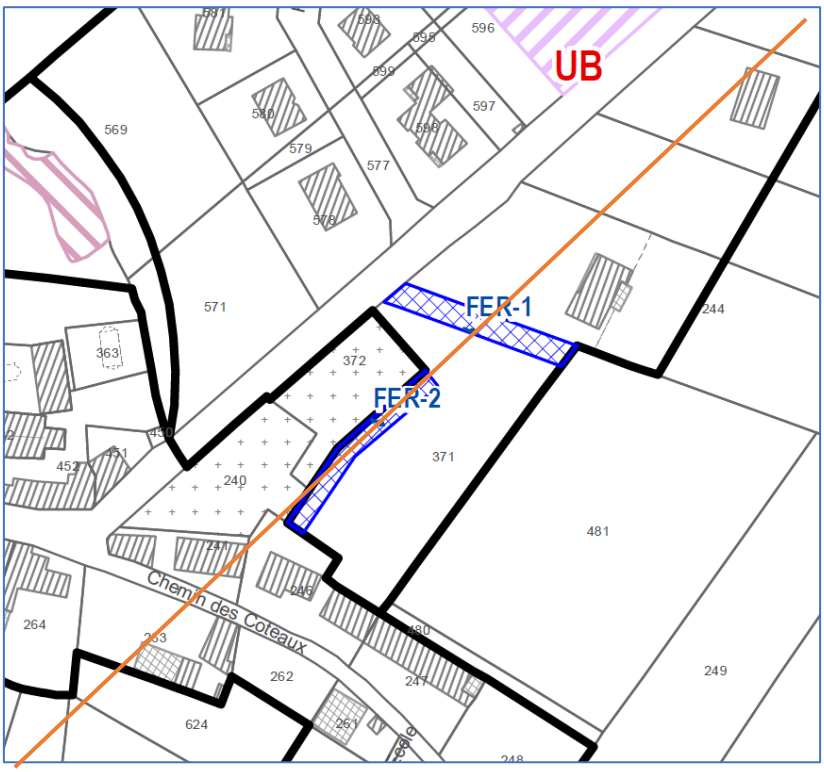


Extrait du plan de zonage modifié

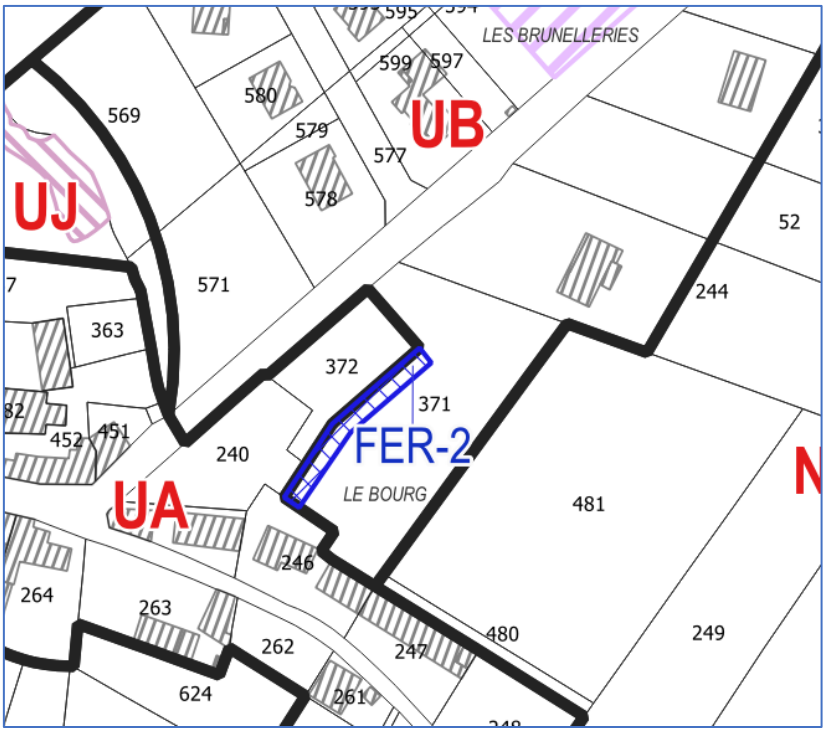


2. Suppression de l'emplacement réservé FER-1 à La Ferrière

Extrait du plan de zonage avant

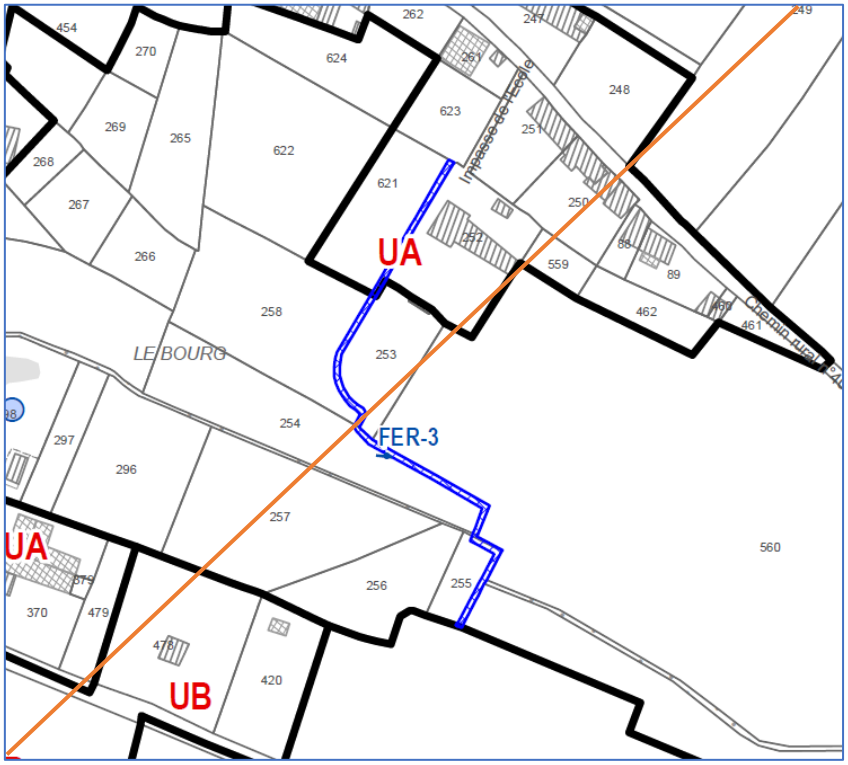


Extrait du plan de zonage modifié

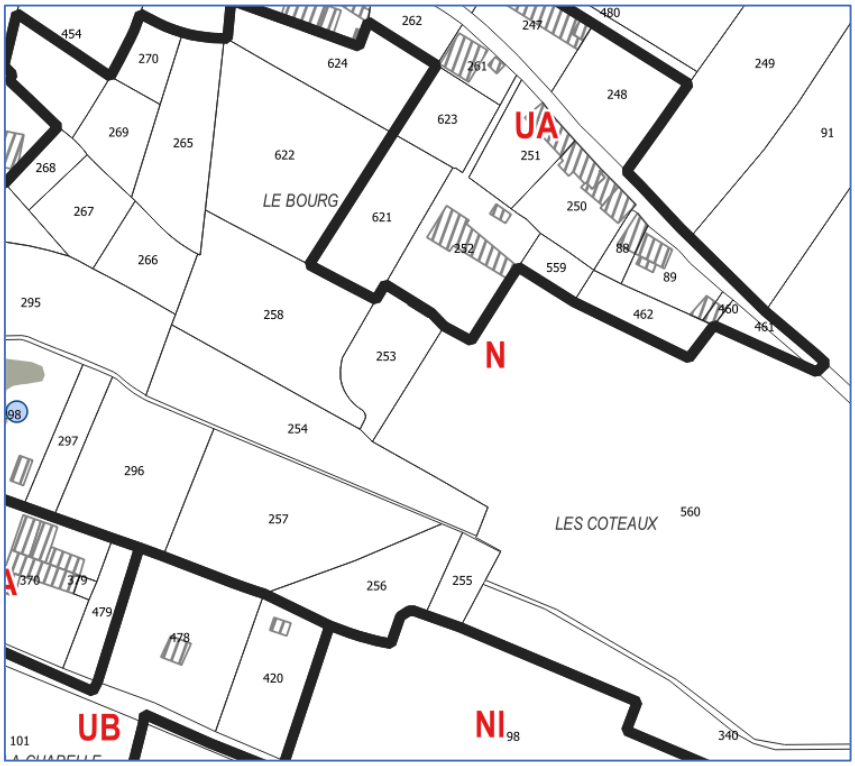


3. Suppression de l'emplacement réservé FER-3 à La Ferrière

Extrait du plan de zonage avant

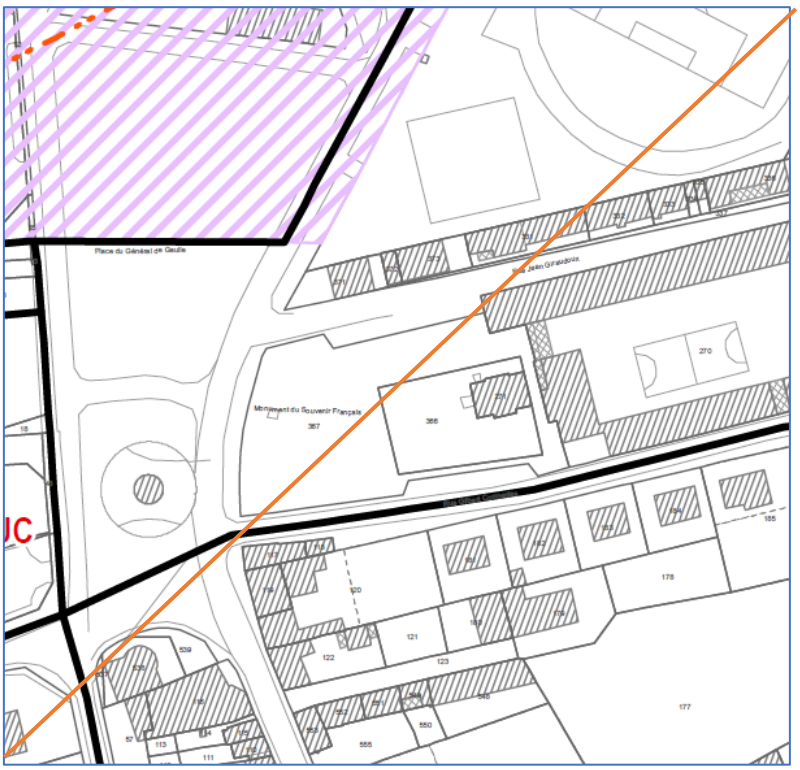


Extrait du plan de zonage modifié

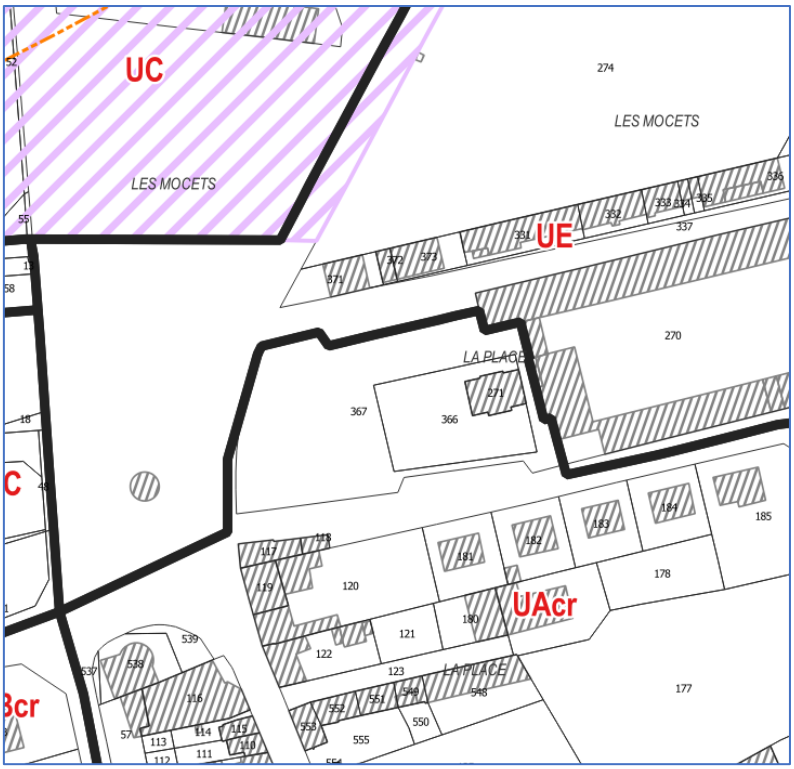


4. Modification du zonage de la Maison Sornat à Château-Renault

Extrait du plan de zonage avant

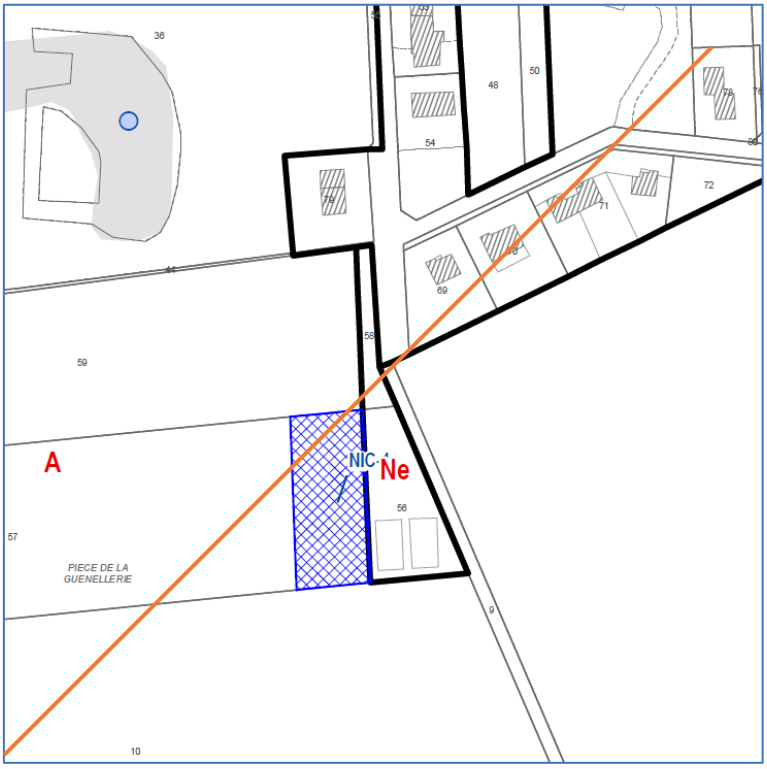


Extrait du plan de zonage modifié

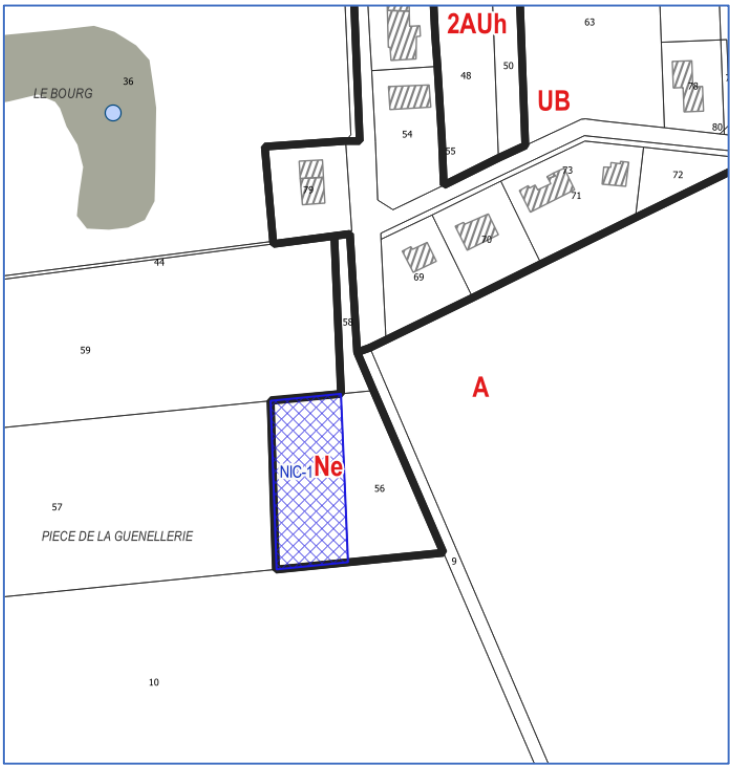


5. Agrandissement du Stecal Ne à Saint-Nicolas des Motets

Extrait du plan de zonage avant

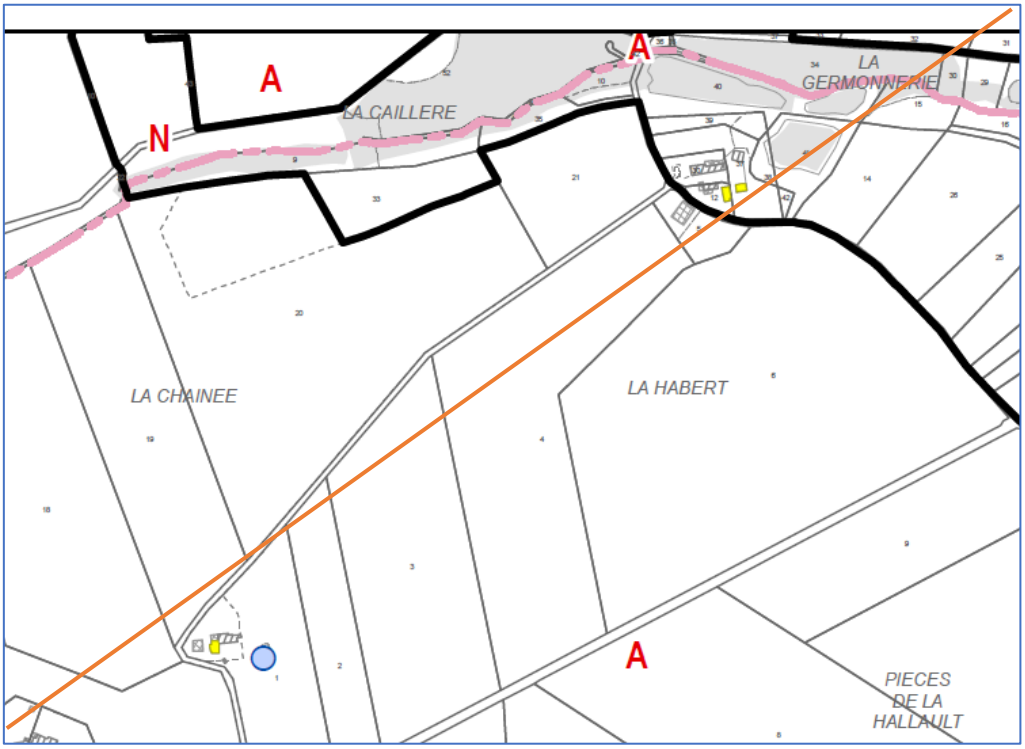


Extrait du plan de zonage modifié

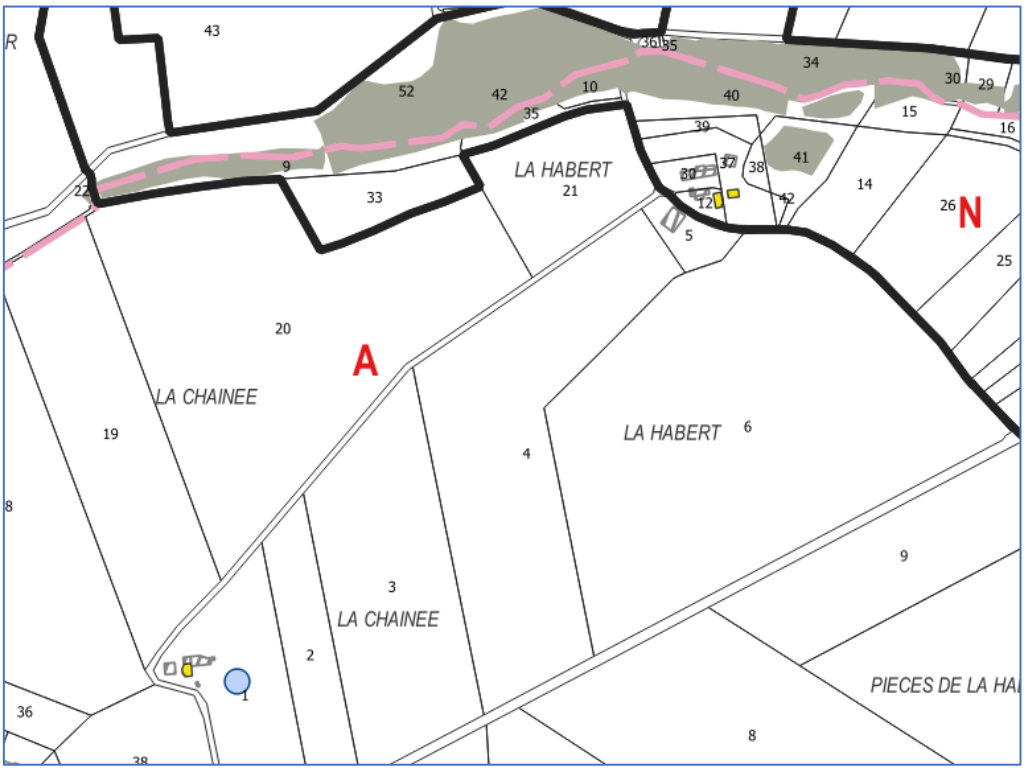


6. Suppression d'une erreur d'indication de zonage à Saint-Laurent des Gâtines

Extrait du plan de zonage avant

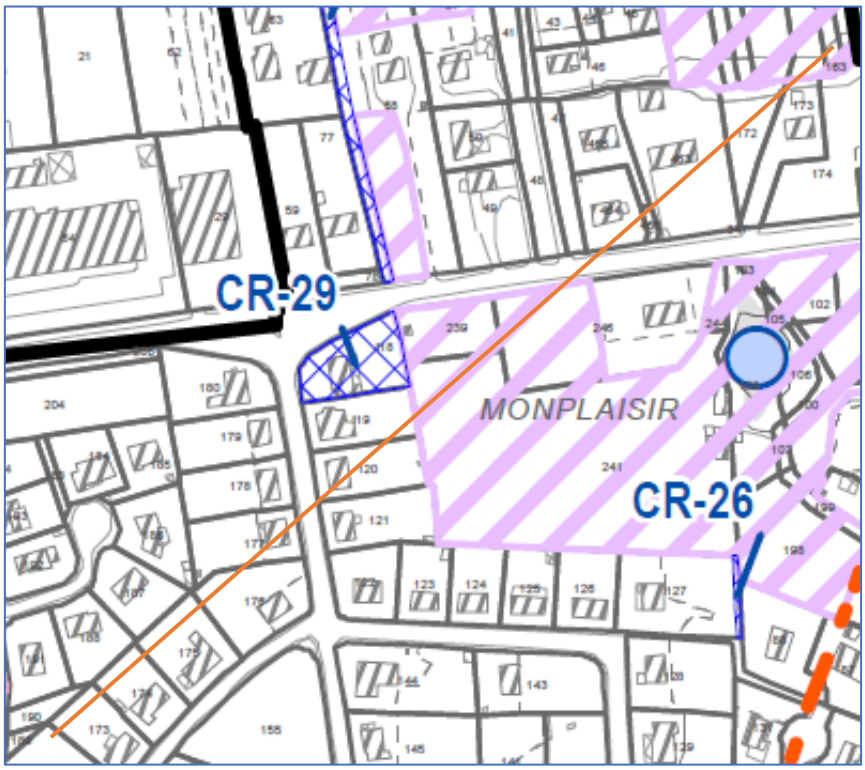


Extrait du plan de zonage modifié

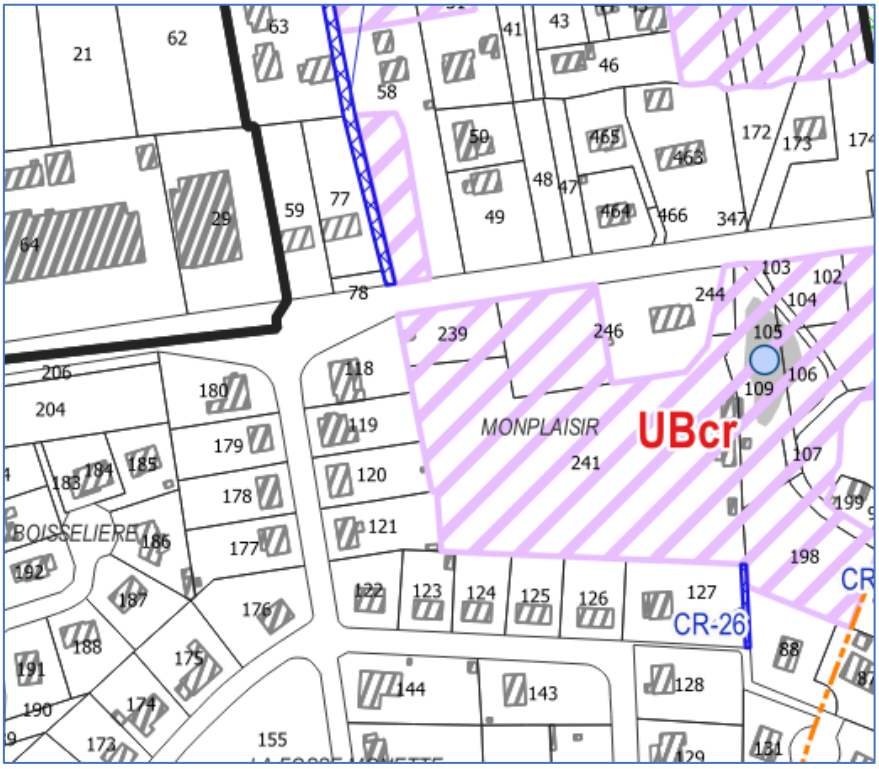


7. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault

Extrait du plan de zonage avant

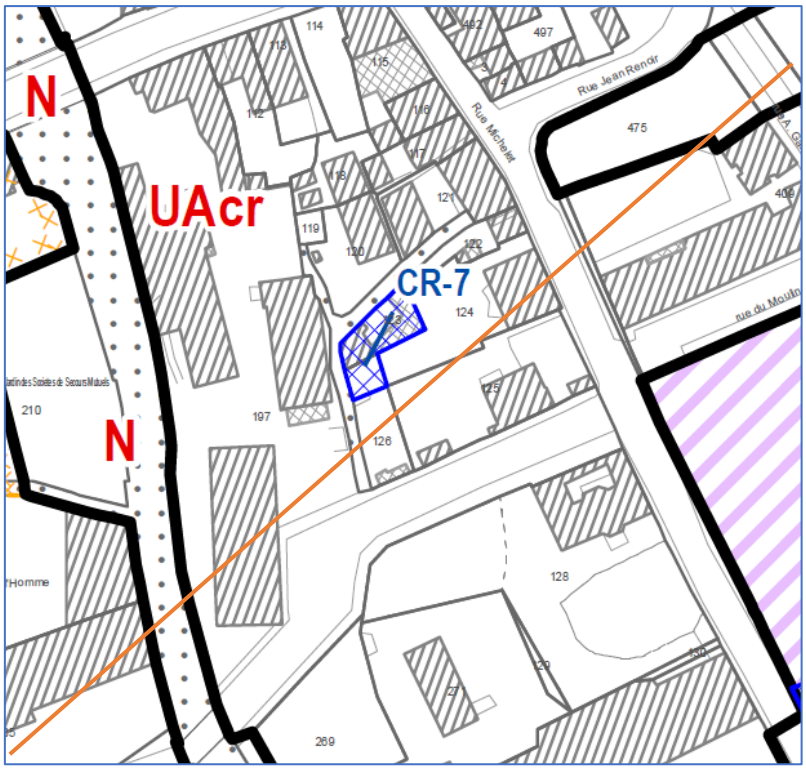


Extrait du plan de zonage modifié

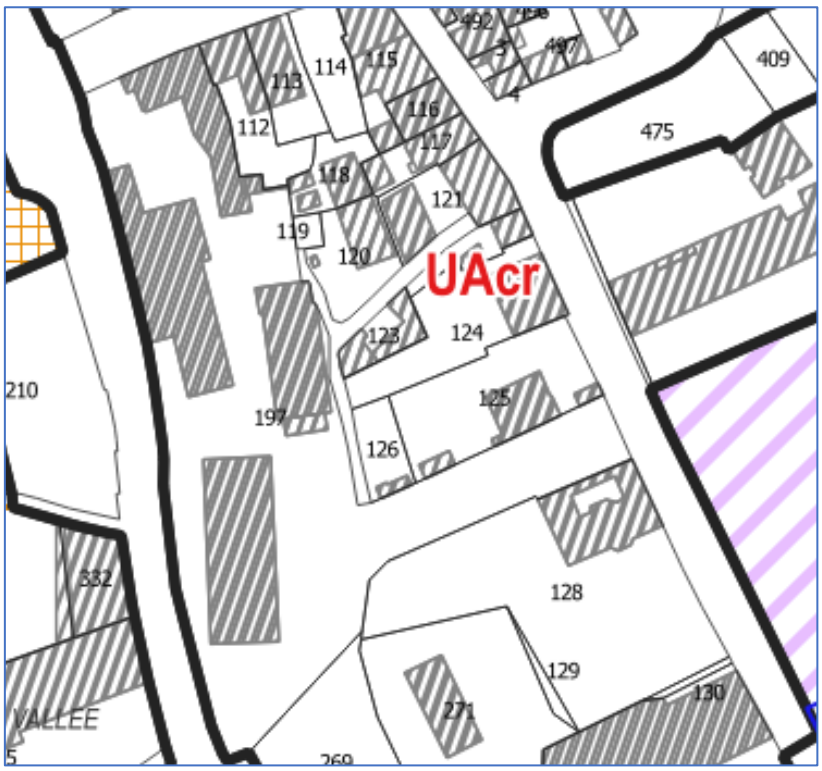


8. Suppression de l'emplacement réservé CR-29 à Château-Renault

Extrait du plan de zonage avant

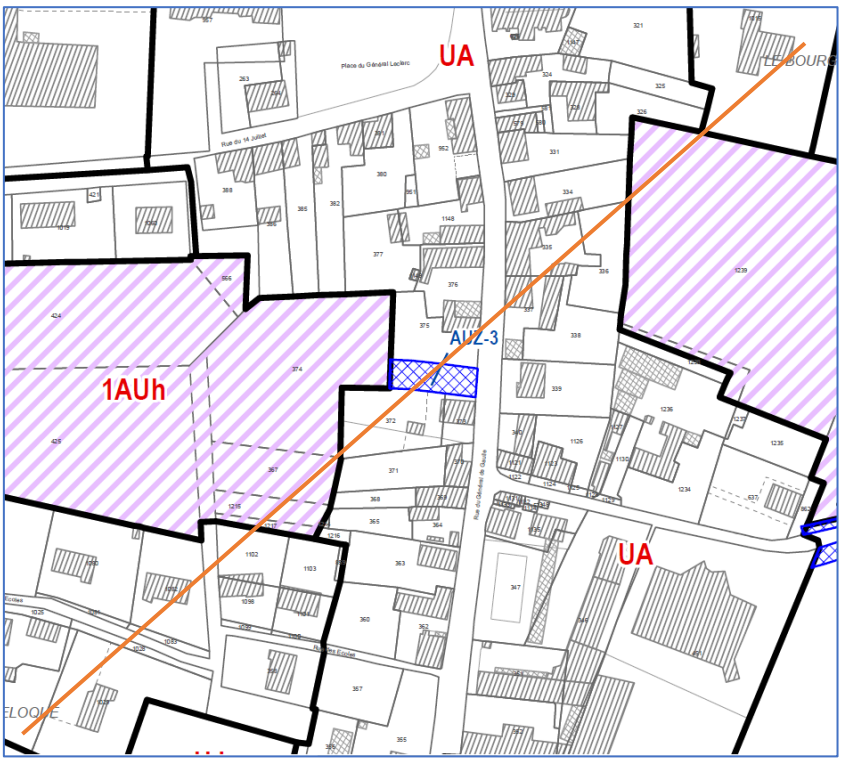


Extrait du plan de zonage modifié

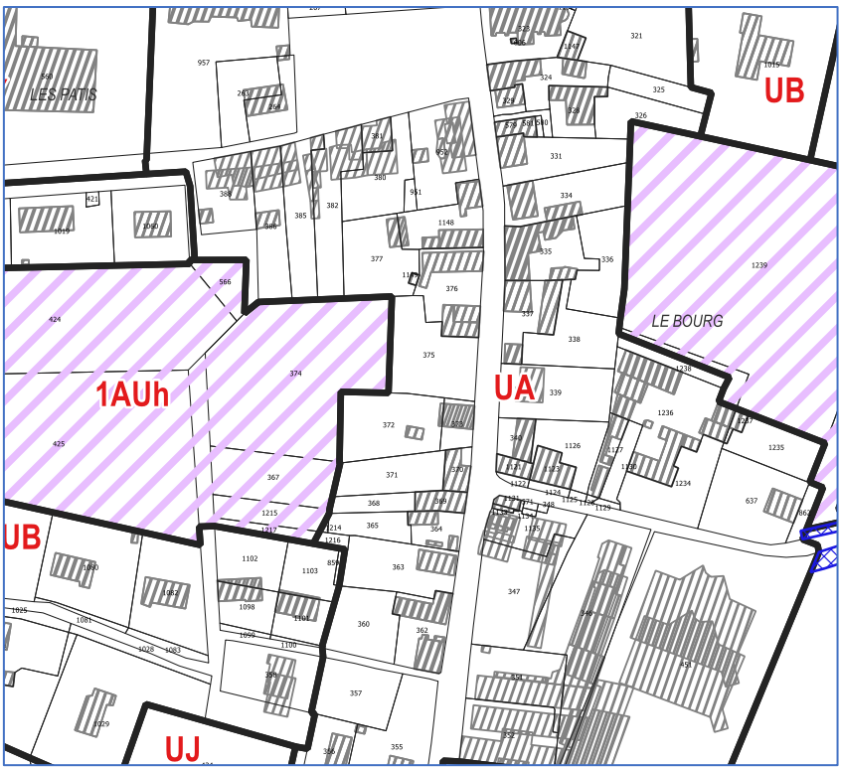


9. Suppression de l'emplacement réservé AUZ-3 à Auzouer-en-Touraine

Extrait du plan de zonage avant

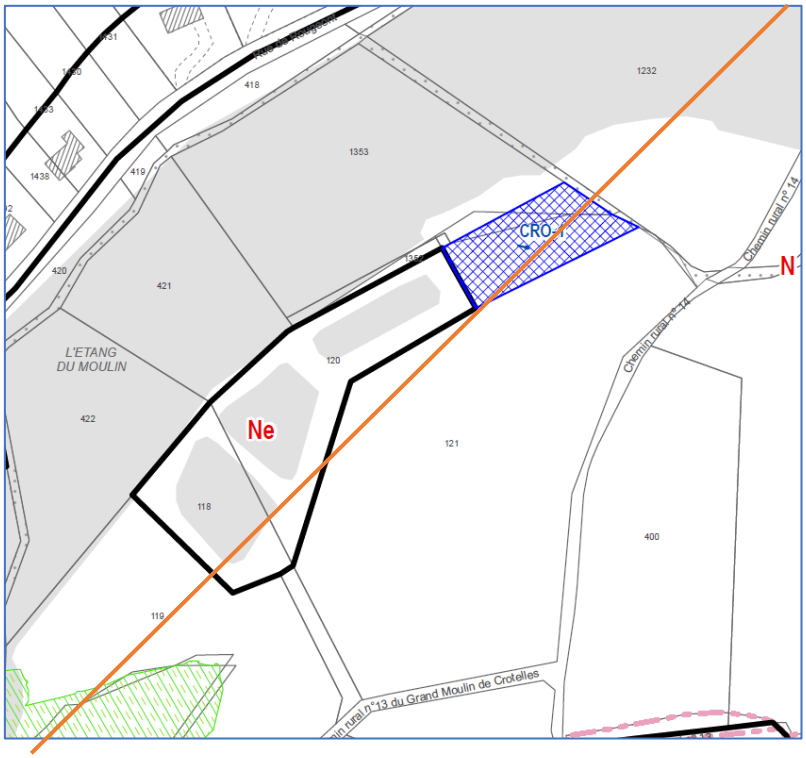


Extrait du plan de zonage modifié

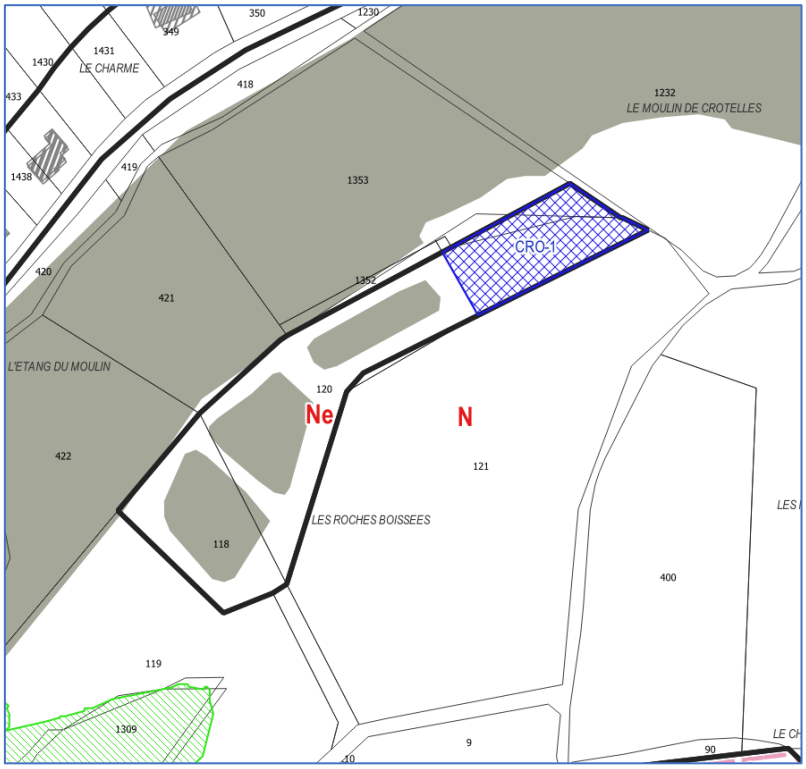


10. Agrandissement du Stecal Ne à Crotelles

Extrait du plan de zonage avant

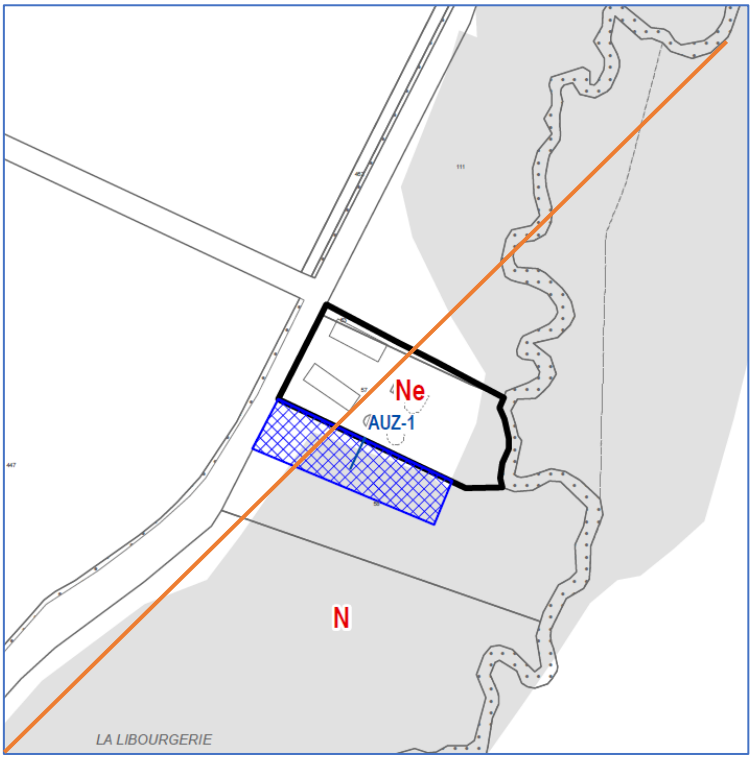


Extrait du plan de zonage modifié

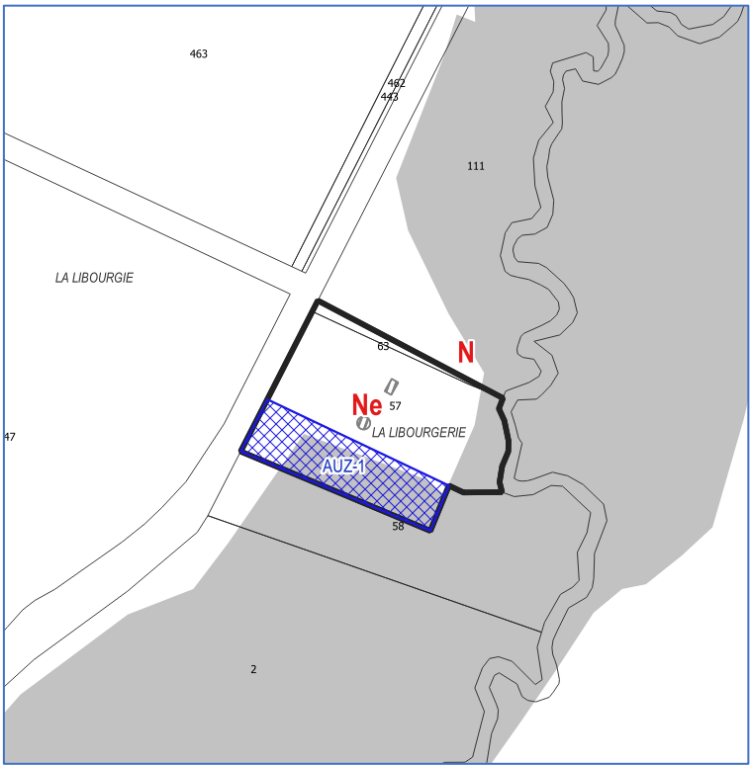


11. Agrandissement du Stecal Ne à Auzouer-en-Touraine

Extrait du plan de zonage avant

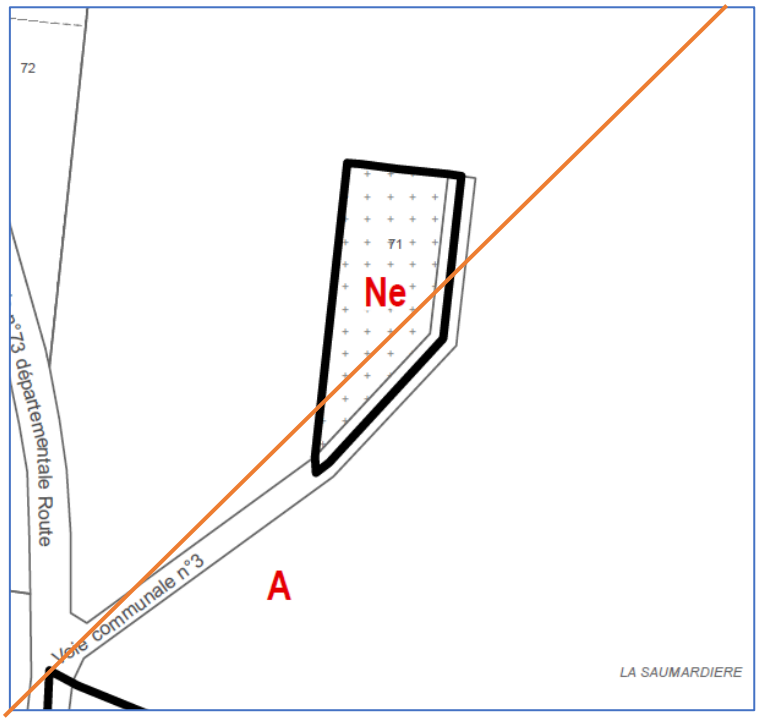


Extrait du plan de zonage modifié

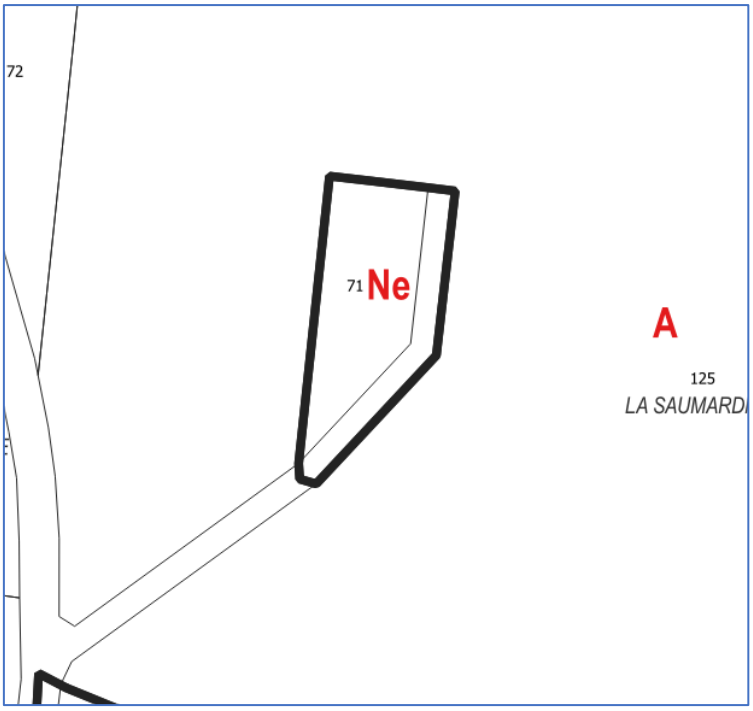


12. Agrandissement du Stecal Ne à Saint-Nicolas des Motets

Extrait du plan de zonage avant



Extrait du plan de zonage modifié



IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA SUPERFICIE DES ZONES

Sont présentés ci-dessous dans les encadrés les extraits du rapport de justification du PLUi concernés par des modifications en termes de surfaces de zones et STECAL.
Les suppressions sont représentées par une rayure noire sur le texte supprimé.
Les modifications et compléments apportés sont inscrits en orange.

Nomenclature des zones	Superficie en ha
TOTAL ZONES URBAINES	**1.130,6**
UA	~~**181,3**~~ **181,7**
dont UAcr	~~*59,5*~~ *59,9*
UB	**536,6**
dont UBcr	*250*
UG	**17,6**
UH	**58,6**
UC	**12,2**
UE	~~**72,1**~~ **71,7**
dont UEb	*12,7*
UY	**114,4**
dont UYt	*10,8*
U-INRA	**94,8**
UJ	**21,1**
UGV	**1,5**
URT	**20,2**
dont URT1	*15,5*
dont URT2	*2,6*
dont URT3	*0,6*
dont URT4	*1,5*
TOTAL ZONES A URBAINER	**119,1**
1AUh	**29,8**
dont 1AUhcr	*7,9*
1AUe	**2,7**
1AUy	**26,7**
dont 1AUyz	*23,8*
Sous-total zones 1AU	*59,1*
2AUh	**23,1**
dont 2AUhcr	*4,4*
2AUe	**0,8**
2AUy	**36**
dont 2AUyz	*20,6*
Sous-total zones 2AU	**59,9**
TOTAL ZONES AGRICOLES	**23.380,7**
dont Art	*4,6*
dont Ae	*1,7*
dont Ay	*29,6*
dont Ayx	*1,5*
dont Ays	*2,4*
dont Aca	*2,6*
dont As	*5,3*
dont Av1	*9,9*
dont Av2	*5*
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	**10.624,2**
dont Nrt1	*3,3*
dont Nrt2	*59,2*
dont Ne	~~*34,6*~~ *35,5*
dont Ny	*0,5*
dont Nyrt	*0,2*
dont Nt1	*16,4*
dont Nt2	*83,5*
dont Nt3	*71,7*
dont Nl	*53,5*
dont Nl1	*0,6*
dont Na	*16,5*

La zone UE est réduite de 0,43 ha , transformé en zone UAcr. La surface totale des zones urbaines ne change pas.
La zone Ne est augmentée de 0,90 ha afin de rectifier une erreur matérielle sur la commune de Saint Nicolas des Motets.
La surface totale des zones A et N ne change pas.

IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Pour rappel, lors de l'élaboration du PLUi et par décision n°2019-2693 en date du 20 décembre 2019, après examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en Région Centre Val de Loire a acté le fait que l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Castelrenaudais n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Au vu du code de l'urbanisme, notamment les articles R.104-11 à 104-14, la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

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

- Conseil Départemental d'Indre et Loire en date du 01/06/2022
- Direction Départementale des Territoires en date du 01/06/2022
- Syndicat Mixte du SCOT ABC en date du 13/06/2022

Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TOURAINE
LE DÉPARTEMENT

TOURS, le 01 JUIN 2022

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS
REÇU LE :
08 JUIN 2022
COMMUNAUTÉ de COMMUNES du CASTELRENAUDAIS

Communauté de communes CASTELRENAUDAIS
Brigitte DUPUIS
Présidente
6 RUE DU FOUR BRULE
37110 CHATEAU-RENAULT

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur la procédure de modification simplifiée du PLUi Castelrenaudais

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 17 mai 2022, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais.

Après avoir pris connaissance du dossier transmis dont l'objet est de :

- modifier des erreurs matérielles afin d'améliorer certains points du règlement et du plan de zonage et ainsi faciliter l'instruction des projets (zonage des stations épuration de Saint-Nicolas-des-Motets, Auzouer-en-Touraine et Crotelles ; le projet « Maison Sornat », ou des règles de hauteur et alignement, etc.)
- supprimer des emplacements réservés inutiles sur les communes de Autrèche, La Ferrière, Château-Renault et Auzouer-en-Touraine, dans la mesure où les projets sont abandonnés par la collectivité,
- agrandir l'emplacement réservé n°9 à Saunay afin de permettre un aménagement plus sécurisé d'une intersection entre la rue de la Forêt et la nouvelle voie à créer (ER n°8 et 9).

Je vous informe que **le Conseil départemental émet un avis favorable à ce projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal**.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes cordiales salutations.

Le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire
Pour le Président et par délégation,
La Première Vice-Présidente,

Nadège ARNAULT

N.Réf : 2022-0064
Corr :N.RAVRAT - Tel : 0247314747 - Mail : nravrat@departement-touraine.fr

CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE-ET-LOIRE - PLACE DE LA PRÉFECTURE - 37927 TOURS CEDEX 9
TÉL : 02 47 31 47 31 - FAX : 02 47 31 42 71 - WWW.TOURAINE.FR

Avis de la Direction Départementale des Territoire :

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par :
Céline COULOIR
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Unité Urbanisme et Planification
Chargée d'études urbanisme et planification
Tél. : 02.47.70.80.62
Courriel : celine.couloir@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 01 JUIN 2022

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais, vous avez sollicité l'avis de la Direction Départementale des Territoires par courrier en date du 10 mai 2022 au titre de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Le dossier transmis appelle une seule remarque concernant l'agrandissement de l'emplacement réservé SAU-9 à Saunay : il est prévu d'augmenter de 390 m² la superficie de cet emplacement réservé initial de 6541,52 m² à 6931 m². Or cette augmentation de surface réservée génère une contrainte complémentaire sur les droits du propriétaire appliqués à la parcelle concernée.

C'est pourquoi nous préconisons une procédure de Modification avec enquête publique.

Les autres modifications présentées dans le dossier n'appellent pas de remarque de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Le Directeur Départemental des Territoires
Damien LAMOTTE

MADAME LA PRÉSIDENTE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS
5 RUE DU FOUR BRÛLÉ
37110 CHÂTEAU-RENAULT

61, avenue de Grammont
BP 71655
37016 Tours Grand Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

1/1

Avis du Syndicat Mixte du SCOT ABC :

REÇU LE : 19 AOUT 2022
COMMUNAUTÉ de COMMUNES du CASTELRENAUDAIS

Envoyé en préfecture le 17/06/2022
Reçu en préfecture le 17/06/2022
Affiché le
ID : 037-253753149-20220613-D2022_11-DE

République Française - Département
SYNDICAT MIXTE DES COMMUN
DU BLEROIS ET DU CAST

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

En exercice : 41
Présents : 21
Votants : 21

Objet : **Délibération relative à l'avis sur la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Castelrenaudais**

L'an deux mil vingt-deux, le 13 juin 2022,
le Conseil Syndical des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Foyer rural de Saint-Ouen-les-Vignes, sous la présidence de

M. François SALGÉ, Président.

Date de convocation du Conseil Syndical : **2 juin 2022**

Présents : M. AUGIAS, M. BAGLAN, Mme BOURGUIGNON, M. CHAMPION, M. DEVOS (pouvoir de M. CHAMARD), Mme DUPUIS, M. FRANCINEAU, Mme KOENIG, M. LENA, M. LEPRINCE, M. LEVHA, M. LI-WOUNG-KI, Mme MEUNIER, M. MILESI, M. OMONT, Mme PEGARD, Mme PETIT, M. PONTILLON, M. POTTIER, M. RÉMON, M. SALGÉ.

Formant la majorité des membres en exercice

Excusés : M. BONNIGAL, M. CHAMARD, M. ELWART, Mme GAY-CHANTELOUP, Mme GUILBERT, M. MORLEC, Mme MOUSSET, Mme SENECHAL

Secrétaire de séance : M. Jean-Claude OMONT

Délibération N° 2022.06/02

Par courrier en date du 10 mai 2022, la Communauté de communes du Castelrenaudais a notifié au Syndicat Mixte du SCoT ABC le lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castlerenaudais.

Monsieur le Président précise que cette procédure de modification simplifiée intervient pour effectuer des modifications mineures du règlement écrit, rectifier des erreurs matérielles sur le règlement graphique et modifier ou supprimer des emplacements réservés du PLUi approuvé le 16 février 2021.

Monsieur le Président indique que ce projet n'appelle aucune remarque particulière de la part du Syndicat Mixte du SCoT ABC.

Après avoir entendu l'exposé du Président et en avoir délibéré, les membres présents du conseil syndical émettent à l'unanimité un avis favorable sur le projet de modification simplifié n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais.

Signé par : Franck SALGÉ
Date : 17/06/2022
Qualité : SCOT - ABC - Président

Le Président,

François SALGÉ

Syndicat Mixte du SCOT ABC - 9 bis rue d'Amboise - 37530 NAZELLES-NEGRON

OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LES REGISTRES

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 16/06/2022, 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 ;

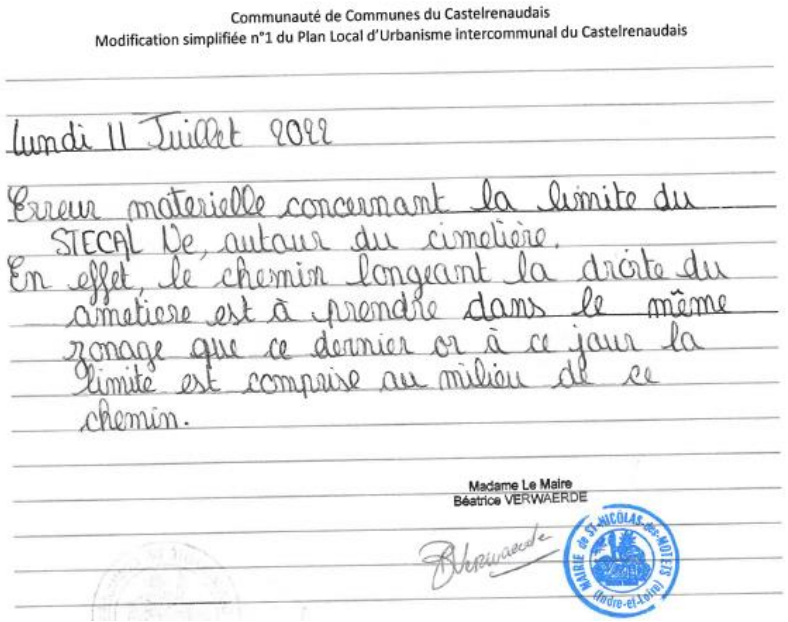
La délibération du 16/06/2022 définissant les modalités de mise à disposition, et un avis informant le public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, ont été publiés sur le site internet de la Communauté de Communes et ont été affichés au siège de la Communauté de Communes, ainsi que dans les 16 mairies des communes membres, durant 1 mois à compter du 16/06/2022.

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 16/06/2022.

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 d'une remarque dans les registres en date du 11/07/2022 de la part de la commune de Saint-Nicolas des Motets :



Communauté de Communes du Castelrenaudais
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Castelrenaudais

lundi 11 Juillet 2022

Erreur matérielle concernant la limite du STECAL De, autour du cimetière.
En effet, le chemin longeant la droite du cimetière est à prendre dans le même zonage que ce dernier or à ce jour la limite est comprise au milieu de ce chemin.

Madame Le Maire
Béatrice VERWAERDE

MAIRIE de ST-NICOLAS-des-MOTETS Indre-et-Loire

REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC INSCRITES DANS LES REGISTRES

Date	Identité	Forme de l'observation	Observation	Réponse de la Communauté de Communes	Modification des documents
01/06/2022	Direction Départementale des Territoires	Courrier	*« Le dossier transmis appelle une seule remarque concernant l'agrandissement de l'emplacement réservé SAU-9 à Saunay : il est prévu d'augmenter de 390 m² la superficie de cet emplacement réservé initial de 6541,52m² à 6931 m². Or cette augmentation de surface réservée génère une contrainte complémentaire sur les droits du propriétaire appliqués à la parcelle concernée. C'est pourquoi nous préconisons une procédure de Modification avec enquête publique. »*	L'avis de la Direction Départementale des Territoire 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	Le dossier d'approbation de la modification simplifiée est modifié, supprimant l'emplacement réservé SAU-9 à Saunay de la liste des modifications L'emplacement réservé SAU-9 sera modifié lors d'une modification ultérieure du PLUi
01/06/2022	Conseil Départemental 37	Courrier	Sans observation	/	/
13/06/2022	SCOT ABC	Courrier	Sans observation	/	/
11/07/2022	Mairie de Saint-Nicolas des Motets	Registre	*« Erreur matérielle concernant la limite du STECAL Ne, autour du cimetière. En effet, le chemin longeant la droite du cimetière est à prendre dans le même zonage que ce dernier or à ce jour la limite est comprise au milieu de ce chemin »*	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	Le dossier d'approbation de la modification simplifiée est modifié et prend en compte la modification de l'erreur matérielle relevée. Les plans de zonage à l'échelle du bourg et du territoire communale de Saint-Nicolas des Motets seront modifiés, ainsi que la superficie des STECAL Ne dans le rapport de présentation

Communauté de Communes du Castelrenaudais
5 rue du Four Brûlé - 37110 CHÂTEAU-RENAULT
02 47 29 57 40 - contact@cc-castelrenaudais.fr