



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 MARS 2026 DELIBERATION

L'an deux mille vingt-six, le quatre mars à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni salle Choissilles à **Saint-Antoine-du-Rocher** sous la présidence de Monsieur le Président, Antoine Trystram

Etaients présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie, Mr Vincent Desjonquères

Bueil-en-Touraine : M. Didier Decloux,

Cerelles : Mr Poulle Guy, Mme Gisèle Groux

Charentilly : Mme Valérie Bouin, Mr Guyon Ghislain

Chemillé-Sur-Dême :

Epeigné-Sur-Dême : Mr Stéphane Goué

Marray : M. Capon Philippe

Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; M. Savard Didier,

Neuvy-Le-Roi : Mr Flavien Thelisson

Pernay : M. Peninon Jean-Pierre,

Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe, Mme Daniel Dreux

St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; Mr François Grousset, Mr Patrick Cornuault

St-Aubin-le-Dépeint : Mr Benoist Durand

St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine,

St-Paterne-Racan : M. Lapeau Eric ; Mme Soulier Karine

St-Roch : Monsieur Alain Anceau, Mme Jeudi Nicole

Semblançay : M. Trystram Antoine, Melle Elsa Hendrick, Mme Peggy Plou

Sonzay : Mme Isabelle Goumon,

Villebourg : M. Fromont Christophe

Date de convocation : 25 février 2026

Secrétaire de séance : Commune de Bueil en Touraine – Monsieur Didier Descloux

Excusés : Mr Jean Pierre Verneau, Mr Luc Portenseigne

Pouvoirs : Monsieur Eloi Canon donne pouvoir à Monsieur Stéphane Goué, Mme Sylvie Six donne pouvoir à Monsieur Michel Jollivet, Mme Karine Barthélémy donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre Peninon.

Séance enregistrée et retransmise via Facebook

Elus	: 35
Présents	: 30
Votants	: 33
Pour	: 33
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC051-2026

URBANISME

**Arrêt de projet du plan local d'urbanisme intercommunal
de Gatine Racan et tirant le bilan de la concertation**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-1 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

VU les articles L.103-2 à L.103-4 et L.103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU la Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des mairies des communes membres de la Communauté de Communes Gâtine-Racan qui s'est réunie le 04 mars à 20h à Saint-Antoine-du-Rocher ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 08 décembre 2021 arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

VU la délibération en date du 27 octobre 2021 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de Communes Gâtine-Racan a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et fixé les modalités de concertation mise en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

VU la délibération en date du 09 novembre 2022 désignant le cabinet Cittanova en groupement avec Sinopia et la SARL LEROY GOUVENNEC ET PRIEU en tant que titulaire du marché pour l'élaboration du PLUi pour un montant de 272 725€ HT.

VU la délibération du 26 novembre 2025 actant du débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire ;

VU les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD ;

VU la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi ;

VU le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;

VU l'entier dossier de projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération ;

I- RAPPEL DU CONTEXTE

Monsieur Le Président rappelle les éléments de contexte dans lequel le PLUi de la Communauté de Communes Gâtine-Racan a été initié :

L'intercommunalité permet une mutualisation des moyens et des compétences tout en exprimant une solidarité entre les territoires.

La communauté de Communes est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme et de documents d'urbanisme en tenant lieu, au 1er janvier 2018.

Depuis cette date, la communauté de communes poursuit les procédures d'évolution des PLU communaux engagés avant le transfert de la compétence et conduit les nouvelles procédures d'évolution de ces PLU, dans un souci d'efficacité et de proximité avec les communes.

Le territoire de Gatine-Racan est actuellement couvert par 15 PLU, 2 cartes communales et deux communes gérées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le PLUI se substituera à terme aux documents d'urbanisme existants pour n'en former qu'un, commun à tous les habitants et acteurs du territoire, Il sera opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux, de constructions, d'installations et d'aménagements.

Le lancement de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUI) a constitué une nouvelle étape dans l'exercice de la compétence. En effet, l'élaboration du PLUI a offert pour Gatine-Racan l'opportunité de mener une réflexion territoriale stratégique et cohérente à moyen terme, prenant en considération les atouts et identités de chaque commune au service d'un projet commun partagé pour l'avenir du territoire.

Pour cela les élus communautaires ont, à travers plusieurs réunions de travail, sur l'année 2021, mené une réflexion méthodologique leur permettant de s'accorder sur les modalités de gouvernance et de concertation avec la population et les acteurs du territoire.

Jusqu'en septembre 2024, un travail a été mené avec les élus, la population et les acteurs du territoire afin de rédiger un diagnostic territorial permettant d'identifier et de définir les enjeux du territoire.

Ces enjeux ont ainsi permis d'élaborer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattues en conseil communautaire le 26 novembre 2025.

Conjointement, et en cohérence avec ces orientations, l'ensemble des pièces réglementaires — écrites comme cartographiques — ont été conçu afin de satisfaire aux grands axes de développement du territoire.

En application de l'article L 131.4 du Code de l'urbanisme, le PLUI a été rendu compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Nord-Ouest de la Touraine (SCOT) approuvé le 4 février 2009.

Il est précisé que conformément à l'article L 153.3 du code de l'urbanisme, depuis qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, le 26 novembre 2025, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du même code, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opération qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'élaboration du PLUI s'inscrit dans les objectifs définis par la loi et visés notamment dans les articles L 101.1 et L101.2 du code de l'urbanisme.

Monsieur Le Président indique que la décision d'arrêter le projet de PLUi constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- ✓ *D'un rapport de présentation,*
- ✓ *D'un PADD*
- ✓ *D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,*
- ✓ *Des orientations d'aménagement et de programmation,*
- ✓ *Des annexes.*

II – LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi tels que définis dans la délibération du 27 octobre 2021.

- *Traduire les principes et orientations du projet de territoire 2020-2026 dans le PLUi ;*
- *Intégrer les orientations et prescriptions édictées dans le SCOT NOT actuellement en révision ;*
- *Maîtriser l'espace en favorisant une urbanisation assurant l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles ;*
- *Assurer un développement cohérent et harmonieux entre les communes du territoire ;*
- *Protéger les patrimoines bâtis et assurer son évolution pour des activités de développement économique et touristique ;*
- *Prendre en compte les innovations architecturales ;*
- *Étudier les interconnexions entre les communes du territoire entre elles ainsi qu'entre le territoire et les territoires voisins ;*
- *Renforcer l'attractivité économique sur toutes les zones du territoire ;*
- *Favoriser le développement du numérique sur le territoire (Principe 3 du projet de territoire – vivre dans un monde connecté) ;*
- *Contribuer à l'animation et le développement touristique du territoire ;*
- *Préserver l'environnement et respecter la biodiversité (Vivre avec authenticité – point 2 du projet de territoire) ;*
- *Prendre en compte les enjeux liés au développement durable en proposant un développement urbain participant à la réduction des consommations énergétiques, à la préservation des ressources naturelles et à la réduction de la consommation foncière.*

III. LES MODALITES D'ELABORATION DU PLUI

Conformément au code de l'urbanisme, les communes membres, les acteurs locaux et le public ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

III a. Les modalités de collaboration avec les communes

Conformément aux modalités énumérées dans la délibération du 08 décembre 2021, la communauté de communes s'est appuyée sur une gouvernance qui associe de façon prégnante les 19 communes.

1 - Rappel - Les instances de gouvernance :

La Conférence des Maires

Composée des 19 maires des communes membres et du Président de la CCGR (ou du Vice-président en charge du territoire). Elle se réunit obligatoirement à deux moments clés : avant la prescription du PLUi pour définir les modalités de collaboration, et avant l'approbation du PLUi pour présenter les avis des personnes publiques associées et le rapport du commissaire enquêteur. Elle peut aussi se réunir à la demande de l'un de ses membres ou du comité de pilotage.

Le Conseil communautaire

Composé de l'ensemble des élus des 19 communes, il approuve la stratégie, les objectifs et les orientations à chaque étape clé (prescription, arrêt de projet, débat sur le PADD...). Il débat annuellement sur la politique locale d'urbanisme.

Le Bureau communautaire

Composé du Président, des Vice-présidents et des Maires de chaque commune. Il valide les orientations stratégiques, assure la cohérence du projet, statue sur les amendements au PLUi et propose les inscriptions à l'ordre du jour du conseil communautaire.

Le Comité de pilotage PLUi

Composé du Président de la CCGR, du Vice-président en charge du territoire, des maires, des adjoints à l'urbanisme des communes, du cabinet d'études retenu, des chargés de mission de la CCGR, du référent SCOT et du référent DDT37 sur les sujets stratégiques. Il contribue aux études, organise les réflexions thématiques et géographiques, pilote la concertation avec le public et valide les grandes orientations et étapes de la procédure.

Le Comité technique PLUi

Composé du Président de la CCGR (ou représentant), des adjoints à l'urbanisme, du cabinet d'études, des services intercommunaux et communaux. Il assure le suivi technique et administratif tout au long de la procédure et envoie ses comptes-rendus au comité de pilotage et au Bureau communautaire.

2 - Les modalités de collaboration directe avec les communes

Association des conseils municipaux tout au long de la procédure, pour garantir un projet partagé et approprié par chaque commune.

Débat sur le PADD dans chaque conseil municipal, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Avis sur l'arrêt de projet : chaque commune a pu émettre un avis dans les trois mois suivant la notification du projet ; à défaut, l'avis est considéré comme favorable.

Élus référents par commune : deux élus référents par commune (un titulaire et un suppléant) sont chargés, avec l'appui du cabinet d'études, de transmettre les informations sur l'avancement du PLUi à leur conseil municipal après chaque réunion du comité de pilotage. Ils sont également chargés de faire remonter les points d'arbitrage.

Déplacements du bureau d'études et des agents référents dans chaque commune.

Le Conseil communautaire a décidé de valider ces instances de gouvernance, d'arrêter ces modalités de collaboration et de donner pouvoir au Président pour signer tout document nécessaire à leur mise en application.

Ce travail collaboratif avec les communes, à travers la mobilisation importante des élus au sein des instances de travail a permis une participation et une appropriation du projet.

III b. Les modalités de collaboration avec les acteurs locaux

Les Personnes Publiques Associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA), ont été sollicitées pour échanger et donner leur avis. A ce titre et en dehors du dialogue continu, 5 réunions plénières ont été organisées aux différentes étapes de la procédure.

IV. LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN

En application des articles R.153-3 et L.103-6 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête un projet de PLUi peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

IV a. Les modalités de concertation avec le public

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont mises en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet afin d'associer les habitants et les associations locales. Elles permettent au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

La concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 27 octobre en Conseil communautaire et détaillées ci-après :

- Affichage des délibérations afférentes à ce dossier au siège de la communauté de communes Gâtine-Racan ainsi que dans les communes membres ;
- Les administrés ont pu formuler leurs remarques et observations potentielles par courrier à l'attention de Monsieur le Président à l'adresse du siège communautaire : Le Chêne Baudet, 37360, Saint-Antoine-du-Rocher ;
- La diffusion régulière des informations importantes a été assurée sur le site de la Communauté de Communes et dans la presse locale ;
- Des réunions publiques ont été organisées lors des grandes étapes du projet : à cette occasion, 2 réunions publiques se sont tenues au siège la communauté de communes afin de renseigner directement les administrés.

Pour construire un projet cohérent et le plus partagé, la collectivité a mis en place des outils de concertation supplémentaires à destination de la population, notamment :

- L'estafette de la concertation ;
- Les panneaux d'exposition.

IV b. Le bilan de la concertation préalable

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant le PLUi a été mis en œuvre durant l'élaboration du PLUi.

De plus, un agent chargé du suivi de la procédure reste disponible aux heures habituelles d'ouverture de la Communauté de Communes Gâtine-Racan afin de renseigner toute personne souhaitant obtenir des informations relatives à l'élaboration du PLUi

Ces mesures de concertation mises en œuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux. Les remarques, observations et demandes des habitants ont été discutées et ont été prises en considération ou non selon leur intérêt pour le projet global.

Le bilan complet de la concertation avec le public est annexé à la présente délibération.

V. LES ENJEUX DU CONTENU DU PLUi

V.a. Le contenu du PLUi

Le PLUi comprend :

- Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire (détaillées ci-après) ;
- Un règlement applicable aux différentes zones du territoire de la Communauté de Communes Gatine-Racan sous la forme de plans et d'un règlement écrit ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques (sur des sujets spécifiques) ou sectorielles (sur des secteurs de projets).
- Des annexes.

V.b. Les enjeux

Le PLUi de la Communauté de Communes Gatine-Racan traduit une ambition partagée par l'ensemble des communes membres : construire un projet de territoire cohérent, équilibré et durable, à l'échelle intercommunale.

Le parti d'aménagement retenu repose sur une vision globale et solidaire du développement territorial, garantissant une répartition équitable des droits à construire et des efforts de développement entre les dix-neuf communes membres, quelles que soient leur taille ou leur situation géographique. Cette approche intercommunale permet de dépasser les logiques communales isolées au profit d'un projet fédérateur, respectueux des identités locales tout en assurant la cohérence de l'ensemble du territoire.

Dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment la loi ALUR, la loi Climat et Résilience et les orientations du SCOT, le PLUi fixe un cadre permettant d'accueillir de nouveaux habitants et de soutenir le développement économique de

la Communauté de Communes, tout en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif de production de logements retenu se veut ambitieux tout en restant pleinement cohérent avec la dynamique démographique et économique propre au territoire de Gatine-Racan. Cet équilibre a nécessité une attention particulière lors de l'élaboration du plan de zonage, notamment dans la définition et le dimensionnement des secteurs d'extension urbaine. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à ces secteurs ont ainsi été conçues avec soin, afin de garantir une urbanisation maîtrisée, progressive et qualitative, en adéquation avec les capacités d'accueil et les besoins réels de chaque commune membre.

Une attention particulière a également été portée à la préservation des enjeux écologiques du territoire. La trame verte et bleue, les continuités écologiques, les zones humides et les espaces boisés ont été identifiés et intégrés au projet, afin d'assurer la protection de la biodiversité et la qualité des paysages caractéristiques de Gatine-Racan pour les générations futures.

Ainsi, le PLUi de Gatine-Racan affirme sa volonté de concilier développement et préservation, en plaçant la qualité du cadre de vie et la durabilité au cœur de ses orientations.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Président, il est proposé au conseil communautaire :

-DE CONFIRMER que la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil communautaire du 27 octobre 2021.

-DE TIRER le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur Le Président, en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et tel qu'il est annexé à la présente délibération.

-D'ARRÊTER le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Gâtine-Racan tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles L.153-15 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU intercommunal arrêté sera soumis pour avis aux communes membres de la Communauté de Communes Gâtine-Racan, aux services de l'État et aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

-D'AUTORISER le Président de la Communauté de Communes Gâtine-Racan, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente délibération ;

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté de Communes Gâtine-Racan et dans les mairies des communes membres concernées.

Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de communes.

