EP.26000061

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Courcelles-de-Touraine

Enquête publique du 31 août 2026 au 2 octobre 2026

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE



A l'attention de :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire

Monsieur le Maire de Courcelles-de-Touraine

Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans

Préambule

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête.

Je m'attacherai à fonder mes conclusions sur la révision du PLU décidée par la commune**.**

Sur la procédure et les modalités de l'enquête

Délibérations de la Commune de Courcelles-de-Touraine :

- Décision de prescrire une révision générale du PLU le 31 janvier 2022
- Débats et décision sur le PADD 19 février 2024
- Arrêt du projet de PLU le 20 octobre 2025

J'ai été nommée par décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 10 juin 2026.

L'Arrêté d'ouverture d'enquête est signé le 21 juillet 2026 par la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, suite au transfert de compétences défini dans l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025

Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'arrêté de prescription qui définissent les modalités d'organisation, en particulier celles destinées au public, ont été respectées.

Comme indiqué dans le rapport, les prescriptions relatives à la publicité ont été les suivantes :

– l'affichage en mairie et à la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire visible de l'extérieur ainsi qu'aux entrées de Courcelles-de-Touraine et sur le site des deux OAP et du STECAL

– l'avis d'enquête publié au moins 15 jours avant son ouverture et le rappel dans les 8 premiers jours dans La Nouvelle République les 10 août 2026 et 3 septembre 2026

Le dossier d'enquête était accessible sur internet et un poste informatique installé à côté du dossier d'enquête disponible en mairie et à la communauté de communes

Pendant toute la durée de l'enquête et conformément aux textes en vigueur, les observations et propositions écrites du public ont pu être soit transcrites sur les registres papier ouverts en mairie et à la communauté de communes, soit adressées par voie postale ou par mail à mon attention en mairie, siège de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes,

Compte tenu de tous ces éléments, j'affirme que les modalités légales d'information du public ont été respectées.

Sur la participation du public

Les observations du public, peu nombreuses (quatre), ont essentiellement porté sur des demandes individuelles relatives à des changements de nomenclature de parcelles et les réponses apportées ont été claires et détaillées. Une observation approuvait le projet.

Plusieurs personnes ont également souhaité des renseignements Il leur a été plus aisé de regarder sur le plan du cadastre en très grand format disponible en mairie, pour repérer leurs parcelles notamment, et pouvoir les retrouver ensuite sur les cartes du dossier.

Il aurait sans doute été utile d'avoir le même type de format en complément du dossier d'enquête pour faciliter la lecture du public

Je dois ici remercier Madame Vigné, secrétaire de mairie, qui a été disponible pour renseigner le public.

J'estime que toutes les conditions ont été remplies pour que le public ait été parfaitement informé de l'enquête, ait pu poser des questions et déposer des observations

Sur l'opportunité pour la commune de solliciter cette enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courcelles-de-Touraine actuellement applicable date du 13 décembre 2010 (mise à jour du 28 mars 2011).

La commune a souhaité une révision générale, la réflexion étant projetée à l'année 2035.

Depuis 2010 de nombreux textes réglementaires s'imposent et entraine la nécessité d'une révision et d'une mise en conformité.

Le cadre de vie et les contraintes environnementales nécessitent bien les études menées et l'adaptation du PLU aux objectifs définis après le diagnostic et l'état initial de l'environnement

J'estime que la démarche visant à établir une révision générale du PLU est justifiée

Les objectifs principaux poursuivis par la commune sont :

- Accueillir une population nouvelle dans le but de favoriser le renouvellement de la population en s'inscrivant dans un recentrage de l'urbanisation du bourg
- Conserver l'identité rurale en préservant une agriculture dynamique
- Protéger le patrimoine paysager
- Favoriser le développement des activités artisanales et commerciales
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis la dernière version du PLU
- Mettre en compatibilité le PLU avec le contexte supra-communal (SCoT notamment)

Pour ce faire les enjeux relevés sur le territoire communal ont été précisés :

La démographie et le logement

•La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;

•La prise en compte des évolutions démographiques à moyen et long terme notamment dans l'offre en logements. Une diversification de cette dernière serait peut-être souhaitable.

•Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier dans l'agglomération tourangelle, le développement de l'offre locative sociale et privée permettrait de faciliter l'accession au logement d'un plus grand nombre de personnes.

L'activité économique

• Favoriser le développement des activités présentes sur le territoire (notamment artisanales), aussi bien en diffus que dans le tissu urbain ;

• La pérennité des commerces et services présents dans le centre-bourg ;

• La préservation des terres agricoles constituant l'outil productif des exploitations agricoles ;

• La diversification de l'activité des exploitations agricoles, via une possibilité de changer la destination de certains bâtiments.

• Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre naturel et patrimonial.

Les équipements et services publics : assurer le maintien des services et équipements de proximité sur la commune.

Les mobilités et communications numériques

• La pacification de la circulation routière dans le bourg ;

• Le développement d'itinéraires cyclables pour la desserte du centre-bourg ;

• Une offre en transport en commun (car) répondant aux besoins des collégiens et lycéens, mais ni aux actifs ou à une population vieillissante souhaitant se déplacer vers l'agglomération tourangelle.

Les milieux physiques et le patrimoine naturel

La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF) ;

•La préservation des prairies et haies ;

•Les continuités écologiques dans et hors du bourg ;

•La prise en compte des zones humides dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement ;

•L'atténuation des éléments de fragmentation du territoire ;

•La prise en compte du changement climatique dans les projets d'aménagement.

La gestion des ressources

• La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire

• La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine

• L'anticipation de la collecte des déchets dans les futurs aménagements urbains (concentrer l'urbanisation auprès des secteurs de collecte des déchets et prévoir les dispositifs de collecte dans les nouveaux quartiers avec notamment une voirie adaptée, des points de recyclage, etc.).

Les risques, pollutions et nuisances

•La préservation de zones tampons entre les espaces boisés et les zones urbanisées afin de prendre en compte le risque feux de forêts

La prise en compte des différents risques dans les choix d'urbanisation.

Le paysage et le patrimoine

• Maintenir l'équilibre entre ces différentes unités paysagères et préserver leur lisibilité dans le paysage communal ;

• Préserver les haies, bosquets et lisières boisées afin de conserver la structure paysagère et écologique du territoire ;

• Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et encourager sa préservation dans les projets d'aménagement ;

• Maintenir la place du végétal et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

La capacité du tissu urbain et les dynamiques foncières

•L'estimation des besoins pour les 10 prochaines années en fonction du potentiel restant à bâtir en densification et du développement prévisible sur la commune ;

•La densification du bourg ;

•La rénovation du bâti ;

•La maitrise de l'étalement urbain ;

•L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (les anciennes exploitations pouvant changer d'occupation).

Ces enjeux ont été traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui se définit en quatre axes

- Inscrire le développement territorial dans une logique de résilience
- Préserver le cadre de vie local, clef du bien-vivre et de l'attractivité du territoire
- Maintenir les composantes d'une économie locale et durable dans un milieu rural
- Consolider la vie de proximité

un volet présentant les objectifs chiffrés de la consommation foncière :

- Privilégier la création de logements au sein du tissu urbain existant
- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare par opération d'aménagement
- Viser une consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1,4 ha

Je considère que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courcelles-de-Touraine était nécessaire et a été l'aboutissement d'une procédure respectant les textes, y compris ceux relatifs à la participation du public, que ce soit pendant la durée de la concertation que pendant l'enquête publique elle-même

Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le mémoire en réponse apporte des réponses ou précisions à toutes les questions posées.

Aux deux avis favorables avec réserve émis par la Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire et le Centre National de la Propriété Forestière des réponses détaillées ont été apportées.

Par ailleurs tous les avis favorables comprenant des interrogations ou des questionnements ont également reçu les réponses appropriées.

J'estime qu'il a été répondu aux avis des Personnes Publiques associées

Sur la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur :

- Le SCOT du Pays Loire Nature. Ce dernier a été approuvé en mars 2022. Il intègre donc les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, mais ne traduit pas encore la loi ZAN du 20 juillet 2023.
- Le SRADDET Centre Val de Loire, qui a été approuvé le 28/11/2023
- La loi ZAN de 2023 prévoit que les schémas régionaux d'aménagement (SRADDET), les SCOT et les PLU(i) doivent intégrer et territorialiser les objectifs « Zéro Artificialisation Nette », respectivement avant novembre 2024, février 2027 et février 2028. Le SCOT du Pays Loire Nature sera donc mis en compatibilité avec ce dernier et le futur PLUi de la CCTOVAL devra lui-même intégrer cette évolution du SCOT.
- Le PCAET du syndicat mixte Pays de Loire Nature du 27/6/2022

J'estime que le PLU de Courcelles-de-Touraine respecte les documents de rang supérieur

Au terme de cette enquête et après avoir conduit la procédure conformément aux dispositions de l'arrêté intercommunal du 21 juillet 2026 et avoir :

– constaté que les mesures de publicité ont été bien réalisées

– étudié l'ensemble des documents soumis à l'enquête pour en appréhender les implications pratiques

– analysé les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées

– réalisé trois permanences pendant les 33 jours d'enquête et deux visites sur le terrain

– constaté que les lettres et les courriers électroniques reçus avaient bien été régulièrement annexés au registre d'enquête

– examiné l'ensemble des observations

– pris connaissance du mémoire en réponse apportées au procès-verbal de synthèse.

Et étant donné que le projet de révision du PLU soumis à l'enquête ainsi que le mémoire en réponse apporté au procès-verbal de synthèse, confirment la volonté des élus de doter la commune de Courcelle-de-Touraine d'un nouveau document d'urbanisme d'une part mieux adapté aux contraintes supra communales, à la réglementation en vigueur,

d’autre part répondant aux objectifs et priorités retenus lors de la procédure d’élaboration et de concertation,

J’EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet de révision générale de la Commune de Courcelles-de-Touraine.

Je recommande à la commune de prendre en compte les remarques comme indiqué dans les réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées.

Fait à Tours le 27 octobre 2026

Martine Beurton