



## DATE DE CONVOCATION

Vendredi 10 octobre 2025

## NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice :

27

Présents :

17

Représentés :

7

**Mme Nancy TEXIER**

**a été désignée**

**Secrétaire de Séance**

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-cinq, le seize octobre à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à l'espace Jean GUERAUD, en séance publique, sous la présidence de Mme Sylvie GINER, Maire.

### Étaient présents :

Mme Sylvie GINER, Mme Nancy TEXIER, M. Olivier COLAS-BARA, Mme Béatrice TILLIER, M. Éric RIVAL, M. Ivan RABOUIN, M. Martin GUIMARD, M. Daniel DARNIS, Mme Béatrice FACHE, Mme Lysiane OLIVIER, M. Christophe HOLUIGUE, Mme Laure SARAMANDIF, Mme Kamilia HACHICHE, M. Jérémy ARCHAMBAULT, M. Frédéric BONTOUX, M. Bernard FEMIAK, Mme ASQUIER Marie-Pierre.

### Étaient absents représentés :

Mme Nathia PENNETIER a donné pouvoir à M. Olivier COLAS-BARA  
M. Olivier DARFEUILLE a donné pouvoir à M. Éric RIVAL  
Mme Brigitte FONTENAY a donné pouvoir à M. Jérémy ARCHAMBAULT  
Mme Aline BEAUDEAU a donné pouvoir à Mme Lysiane OLIVIER  
Mme Chantal SAUVIN a donné pouvoir à Mme Béatrice FACHE  
Mme Marie-Hélène GUEREAU a donné pouvoir à M. Daniel DARNIS  
M. Gérard BENARD a donné pouvoir à M. Ivan RABOUIN

### Absents non représentés :

Mme Nicole LE STRAT, M. Jean-Jacques BRUN, Mme Sandrine TALLARON

## **DELIBERATION : n°037 154 062 - 2025 – 2.1**

### **URBANISME : Approbation du plan local d'urbanisme de la Commune de Montbazou**

#### *Annexe 2-A\_Dossier composé de :*

- 1 - RAPPORT DE PRESENTATION
- 2 – PADD
- 3 – OAP
- 4 – REGLEMENT (écrit et graphique)
- 5 – ANNEXES

#### *Annexe 2-B\_Dossier composé de :*

- 1 – Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
- 2 – Avis des PPA

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Par délibération n°037 154 063/2020 en date du 10 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son PLU.

Les raisons ayant conduit la Commune à engager cette révision sont les suivantes :

- Maîtrise des projets de construction en zone urbaine ayant un impact sur la densité d'habitat, la concentration de population et les déplacements ;
- Détermination des futures zones privilégiées de développement urbain dans la recherche absolue de la préservation des grands équilibres du territoire communal, des infrastructures et des équipements publics ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles avec la création de zones de protections spécifiques ;
- Préservation et valorisation des patrimoines architecturaux, urbains et paysagers par la mise en place d'outils spécifiques ;
- Intégration et adaptation des périmètres de protection et de préservation, notamment les Plans de Prévention des Risques ;
- Mise en place de normes de constructibilité, d'aménagement des espaces publics, d'élaboration de schémas de déplacements... adaptées aux nouvelles façons de vivre et d'habiter.

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal lors de sa séance du 6 février 2025. Le projet de PLU a été arrêté lors de cette même séance et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont disposé de trois mois pour formuler un avis. L'ensemble des avis reçus a été joint au dossier porté à enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 juin au 15 juillet 2025. Le 14 août 2025, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions dans lesquelles il émet un avis favorable au projet, assorti d'une réserve sur la nécessité de la réalisation d'une étude générale de la stabilité du coteau et d'une recommandation concernant la parcelle B552.

Il est présenté à l'Assemblée les avis émis par les Personnes Publiques Associées, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Enfin, il est présenté les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique à savoir :

- L'ensemble des modifications annoncées dans le mémoire en réponse aux avis PPA ;
- L'étude globale du coteau, réalisée par le syndicat Cavités37, concernant le « risque éboulement rocheux » qui est en cours d'aboutissement et qui pourra être renforcée au besoin lors d'un éventuel projet sur le secteur ;
- En réponse aux difficultés liées à l'assainissement, le reclassement de la zone concernée par l'OAP de Beauregard en zone 2AU, c'est-à-dire à urbaniser à long terme dans l'attente des travaux permettant d'assurer confortablement l'assainissement de ce secteur ;
- La levée de la préservation au titre de l'article L.151-23 sur la parcelle B552 pour des motifs de restauration du lit d'un cours d'eau.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

## **DELIBERATION**

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 le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2020 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant fixé les modalités de concertation ;

Vu le débat du conseil municipal du 2 mai 2022 sur les orientations du PADD ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 6 février 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 10 avril 2025 ;

Vu l'avis de la MRAe n° 2025-5040 du 9 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val de Loire ;

Vu le projet de Périmètre Délimité des Abords validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;

Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 19 mai 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU, enquête qui s'est déroulée du 12 juin au 15 juillet, conjointement avec celle du projet du Périmètre Délimité des Abords (PDA) ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur remises le 14 août 2025 ;

Vu le rapport et le dossier de PLU présentés ;

Considérant que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire justifient que le plan local d'urbanisme soit modifié avant son approbation. Ces modifications procèdent de l'enquête publique et des avis, et ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme ;

Considérant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique à savoir :

- L'ensemble des modifications annoncées dans le mémoire en réponse aux avis PPA ;
- L'étude globale du coteau, réalisée par le syndicat Cavités37, concernant le « risque éboulement rocheux » qui est en cours d'aboutissement et qui pourra être renforcée au besoin lors d'un éventuel projet sur le secteur ;
- En réponse aux difficultés liées à l'assainissement, le reclassement de la zone concernée par l'OAP de Beauregard en zone 2AU, c'est-à-dire à urbaniser à long terme dans l'attente des travaux permettant d'assurer confortablement l'assainissement de ce secteur ;
- La levée de la préservation au titre de l'article L.151-23 sur la parcelle B552 pour des motifs de restauration du lit d'un cours d'eau.

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

[Vu les votes](#) : POUR : 24, CONTRE : 0, ABSTENTION : 0

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :**

Article 1 : D'APPROUVER le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 2 : DE PRÉCISER que :

- Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à disposition du public à la mairie.
- La présente délibération ainsi que le PLU approuvés feront l'objet d'une publication sur le site Géoportail.
- Conformément aux dispositions de l'article L.153-23, la présente délibération et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme deviendront exécutoires après publication sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le PLU est ainsi exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la publication et la date de transmission au représentant de l'Etat.

Pour extrait certifié conforme,  
MONTBAZON, le 20 octobre 2025

**Le Maire,**  
**Sylvie GINER**

**La Secrétaire de séance,**  
**Nancy TEXIER**