

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TOURAIN VAL DE VIENNE**

14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

Date de convocation :

18 février 2025

Nombre de délégués :

En exercice : 58

Présents : 46

Pouvoirs : 5

Votants : 51

N° : DC_2025_02_14

**OBJET : approbation de la
modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal**

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le



ID : 037-200072668-20250224-DC_2025_02_14-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 février, les membres du Conseil communautaire, légalement convoqués le 18 février, se sont réunis à la salle LE CUBE à Panzoult sous la présidence de Monsieur Christian PIMBERT.

Etaient présents :

M. THIVELLIER Didier, Mme GAUCHER Claudine, M. BLANCHARD Pascal, Mme LECLERC Claudine, M. POTHIN Jean-Pierre, M. REDUREAU Jean-Claude, M. DESMÉ Jacques, M. LAMBESEUR Raymond, M. PIMBERT Christian, Mme BROTIER Marie-Rose, M. BRISSEAU Daniel, M. CAILLETEAU David, M. TALLAND Maurice, M. THIVEL Bernard, Mme WILMANN-THIVAUT Brigitte, Mme VIGNEAU Nathalie, M. DE LAFORCADE François, M. LAURENT Patrick, M. ROY Jean-Jacques, M. BRUNET Thierry, Mme VOISINE-BRAULT Mélina, Mme SENNEGON Natalie, M. AUGRAS Laurent, M. CHAMPION-BODIN Théo, Mme BREANT Liliane, M. DESBOURDES Francis, Mme MORIN Françoise, Mme RIDOUARD Marylène, M. DUBOIS Alain, M. MARTEGOUTTE Etienne, Mme BACLE Véronique, M. AUBERT Michel, M. GABORIT Bernard, Mme BOULLIER Florence, M. LIARD François, M. IZOPET Alain, M. CHAMPIGNY Michel, Mme VACHEDOR Claire, M. BOST Yvon-Marie, Mme BOISQUILLON Christine, M. ALADAVID Lionel, M. d'EU Samuel, Mme RICHARD Annaïck, M. MERLOT Fabrice, M. CORNILLAUD Jacky, M. MORON Sylvère

Etaient absents :

M. MOREAU Serge représenté par M. THIVELLIER Didier, Mme ROCHER Aurélie représentée par M. DESMÉ Jacques, M. DUBOIS Philippe représenté par M. LAMBESEUR Raymond, M. SALLÉ Nicolas représenté par Mme BROTIER Marie-Rose, Mme BESNARD Dominique, Mme PENAUD Sandra, Mme PARENT Annabelle représentée par M. LAURENT Patrick, M. FOUQUET Claudy remplacé par Mme VOISINE-BRAULT Mélina, M. POUJAUD Daniel, M. LIBEREAU Franck, Mme QUERNEAU Naouël, M. BIGOT Éric, M. ALIZON Christophe

Pouvoirs :

M. DERNONCOUR Mark pouvoir à M. DESBOURDES Francis, Mme JUSZCZAK Martine à M. THIVEL Bernard, M. DURAND Olivier à Mme VIGNEAU Nathalie, M. RAINEAU Laurent à M. PIMBERT Christian, M. URSELY Frédéric à M. CHAMPIGNY Michel

M. CHAMPION-BODIN Théo a été désigné secrétaire de séance

Le conseil communautaire a prescrit, par délibération du 27 novembre 2023, l'engagement de la modification n°1 afin de répondre aux objectifs suivants :

- Modifier la liste des éléments protégés (ajouts et corrections),
- Modifier la liste des emplacements réservés (ajouts et suppressions),
- Modifier le zonage (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole),
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole),
- Modifier le règlement écrit,
- Corriger des erreurs matérielles,

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programme d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose.

Pour rappel, une concertation préalable à l'enquête publique a bien eu lieu, conformément à la réglementation en vigueur. Le bilan de cette concertation a été tiré le 27 mai 2024.

Avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de modification n°1 a été transmis :

À la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 28 mai 2024.

Par courrier du 16 septembre 2024, la MRAE précise qu'elle ne s'est pas prononcé sur le dossier de modification n°1 dans le délai de 3 mois prévu par la réglementation.

Aux PPA le 21 juin 2024.

La Chambre d'Agriculture a émis 2 réserves sur le dossier de modification n°1.

- **Réserve** : *« une rédaction dans le règlement porte confusion : en zone A pour toute nouvelle construction est interdit "l'emploi de parois ou couvertures plastiques translucides, opaques ou vitrées sauf pour les serres et les tunnels d'élevage et de stockage des exploitations agricoles". Cette formulation pourrait laisser entendre que l'exception est limitée aux seules activités d'élevage rendant impossible une activité maraîchère. Aussi, il convient d'ôter la mention "d'élevage" dans la phrase précitée. »*
- **Réponse apportée** : la mention « d'élevage » sera retirée dans la phrase concernée.
- **Réserve** : *« il convient de s'assurer que les changements de destination ne viennent pas compromettre une activité agricole en respectant les distances réglementaires vis-à-vis du bâti agricole mais aussi en ne créant pas de nouvelles zones non traitées sur les parcelles agricoles riveraines. »*
- **Réponse apportée** : Une carte à l'échelle intercommunale ou communale sera ajoutée pour montrer que le critère de réciprocité est respecté (50m pour les bâtiments soumis au RSD et 100m pour les bâtiments au statut d'ICPE). S'il s'avère que des changements de destination sont dans un périmètre de réciprocité, ils seront supprimés.
À noter que ce périmètre de réciprocité est valable en cas de changement de destination demandé par un tiers. Il ne s'applique pas si la demande émane directement de l'agriculteur (sinon aucun exploitant agricole ne pourrait solliciter de changement de destination).

La Chambre d'Agriculture et la DDT ont également émis des observations :

- **Observation de la Chambre d'Agriculture** : *« il est précisé dans l'OAP thématique que les installations de méthanisation peuvent provoquer des nuisances (olfactives, sonores...). Des dispositifs existent pour maîtriser les éventuelles problématiques liées à ces nuisances. Il n'apparaît pas opportun de faire état de cette mention. »*
- **Réponse apportée** : une reformulation pourra être faite pour intégrer une précision sur les dispositifs existants pour maîtriser les éventuelles problématiques liées aux nuisances évoquées. Cependant, il n'y aura pas de suppression de la mention des nuisances potentielles liées aux installations de méthanisation.
- **Observation de la Chambre d'Agriculture** : *« il est rappelé que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Il y a une erreur dans le rappel des lois. Il ne s'agit pas de l'article L111-13 mais de l'article L111-3 du code rural. Par ailleurs il convient de noter que la règle de distance s'applique aux bâtiments agricoles et non aux exploitations agricoles comme il est indiqué. »*
- **Réponse apportée** : la correction sera faite. Ainsi, l'article L111-3 du code rural sera mentionné en remplacement de l'article L111-13 et le terme « exploitations agricoles » sera remplacé par le terme « bâtiments agricoles ».

- **Observation de la Chambre d'Agriculture :** « *Compte tenu du nombre de changements de destination identifiés, une interrogation est soulevée sur leur prise en compte dans la fourniture de logements à l'échelle intercommunale, et qui serait de nature à réduire les surfaces à mobiliser par consommation d'ENAF.* »
- **Réponse apportée :** les chiffres de productions de logements seront mis à jour. Un focus pourra être fait pour montrer également le nombre de logements qui n'ont pas été retenus. Une justification supplémentaire chiffrée sera ajoutée à la notice.
- **Observation de la DDT :** « *une attention est portée par la DDT car le code de l'urbanisme prévoit qu'une procédure de modification puisse autoriser la réduction de la zone AU mais n'autorise pas de la supprimer entièrement (article L153-41). Cela peut présenter une fragilité juridique.* »
- **Réponse apportée :** Un tableau sera fait pour montrer quels secteurs AU sont supprimés strictement et quels sont ceux qui sont compensés. Pour les secteurs supprimés strictement, des justifications renforcées seront données afin de consolider la procédure.
Après un nouvel échange avec la DDT, les secteurs 1AU qui devaient être totalement supprimés seront remplacés par des secteurs 2AU, c'est-à-dire des zones fermées à l'urbanisation. Cela permettra de ne pas créer de fragilité juridique sur cet aspect.

Les réserves et observations formulées par les PPA ont donc été prises en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLUi.

Observations du public lors de l'enquête publique

Durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2024 au 29 novembre 2024, 5 observations concernaient directement le dossier de modification n°1.

- **Observation n°7 :** la commune de BRIZAY demande "d'établir une règle écrite à vocation générale concernant la zone Np qui vise spécifiquement les installations, donc ajouter les installations à prescrire comme les constructions"
- **Observation n°23 :** la société LUMIOO " soutient les modifications proposées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi avec une nouvelle rédaction du règlement écrit ainsi que l'évolution de l'OAP thématique dédiée aux énergies renouvelables ".
La société " approuve que la nouvelle rédaction des documents réglementaires autorise les installations de panneaux photovoltaïques domestiques au sol, quel que soit la zone, notamment lorsqu'elles sont destinées à de l'autoconsommation ".
- **Observation n°1 :** Madame le Maire de L'île-Bouchard demande la mise en cohérence des pièces écrites pour la suppression de la protection patrimoniale sur l'ancien bâtiment de la gare sur l'OAP de la Gare : suppression de "conserver les anciennes halles".
- **Observation n°51 :** Au nom de la commune, Madame WATTS signale 2 erreurs sur la fiche de présentation de l'OAP Fontaine-Mademoiselle :
 - Comme l'OAP ne comporte pas de relief, la phrase correspondante doit donc être supprimée ;
 - Le nombre de logements à construire doit être vérifié après modification (42 logements sur 2,8 hectares). Il est possible qu'il y ait eu une erreur de calcul vu que 2 parcelles ont été retirées et 2 autres ajoutées.

- **Observation n°40** : M. GOURON demande à ce que la fiche PAR 20 soit modifiée par les changements de destination suivants :
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Équipements d'intérêt collectif et de services publics.

25 autres observations ont été formulées sans se rattacher directement à un objet de la modification n°1. À ce titre, elles constituent de nouvelles demandes d'évolution.

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Monsieur Jean-Pierre VIROULAUD, commissaire enquêteur, a transmis le 6 décembre 2024 un document synthétisant les remarques faites par le public lors de l'enquête publique.

La CCTVV, conformément à la réglementation en vigueur, a apporté ses réponses en date du 19 décembre 2024.

- **Réponse apportée à l'observation n°7** : la modification n°1 prévoit la création d'un secteur Np (naturel protégé) dans le règlement écrit et sa traduction dans le règlement graphique sur les communes de Brizay et de Lémeré.
Ce secteur Np est un secteur inconstructible qui a pour objectif de protéger certains espaces naturels présentant des enjeux écologiques forts. Le PLUi en vigueur comporte déjà un équivalent sur la zone A, le secteur Ap.
La commune de Brizay demande que le secteur Np soit inconstructible pour les constructions (tel que c'est déjà prévu) mais également pour les installations.
Cette demande, qui impacte potentiellement d'autres communes, sera proposée à la validation d'une conférence des Maires prévue début 2025. Si la conférence des Maires y est favorable, le dossier sera modifié en ce sens et le secteur Np interdira explicitement les installations en plus d'interdire les constructions.
- **Réponse apportée à l'observation n°23** : cette contribution n'appelle pas de réponse particulière de la Communauté de communes.
- **Réponse apportée à l'observation n°1** : en effet, lors de la procédure de modification de PLUi, la protection patrimoniale qui apparaissait sur le schéma de principes de l'OAP a été supprimée. Il convient d'ajuster le texte et de supprimer cette mention.
La Communauté de communes Touraine Val de Vienne s'engage à retirer cette mention avant l'approbation de la modification.
- **Réponse apportée à l'observation n°51** : l'OAP de Richelieu est une OAP existante dans le PLUi en vigueur. L'objet de la modification consiste à ajuster le périmètre du secteur et ainsi revoir le nombre de logements à prévoir. Le texte a été ajusté dans ce sens cependant la mention des hauteurs du site a été ajoutée par erreur. En effet, elle ne correspond pas à la topographie du site. La mention sera retirée avant l'approbation de la procédure.
La seconde partie de l'observation, relative au nombre de logements à construire a été vérifiée.
Il convient de rappeler que le secteur initial dédié à l'habitat était de 3,1 ha et que la densité minimale exigée était de 15 logements/hectare, soit un total de logements à produire de 47 logements. Cependant, des coquilles étaient présentes dans le dossier initial du PLUi. Avec la procédure de modification, la surface dédiée à l'habitat est passée à 2,8 ha. Si on applique la densité du secteur, soit 15 logements/hectare, le nombre minimum de logements à construire est bien de 42 logements. Ces ajustements ont permis de rectifier les coquilles existantes.

- **Réponse apportée à l'observation n°40** : après avis favorable de la commune, la Communauté de communes Touraine Val de Vienne s'engage à modifier la fiche PAR20 pour ajouter les destinations "artisanat et commerce de détail", "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "équipements d'intérêt collectif et services publics" aux destinations autorisées pour le bâtiment identifié.

Les 25 observations qui ne se rattachent pas directement à un objet de la modification n°1 sont considérées comme hors du contenu du projet soumis à enquête publique.

Hormis quelques exceptions listées ci-dessous, ces contributions n'ont pas été intégrées à ce stade car elles n'ont pas suivi le cheminement classique d'une procédure de modification, notamment l'avis des PPA.

En-dehors de celles listées ci-dessous, le dossier d'approbation de la modification n°1 ne les prend donc pas en compte.

- Les demandes de changements de destination respectant l'ensemble des conditions (respect des critères du règlement du PLUi, avis favorable de la commune, complétude de la demande).
Sur les 63 bâtiments sollicités lors de l'enquête publique, 26 ont pu être intégrés au dossier d'approbation de la modification n°1.
- **Observation n°12** : la commune de Chaveignes souligne l'existence d'une erreur matérielle sur son territoire qui a été corrigée dans le dossier d'approbation de la modification n°1.
- **Observation n°35** : un viculteur a fait remonter l'existence d'une erreur matérielle sur la commune de Panzoult qui a été corrigée dans le dossier d'approbation de la modification n°1.
- **Observation n°13** : au vu d'un projet en cours justifié par la commune de Chaveignes sur l'OAP des Amandiers, le changement du principe de desserte interne a été intégré dans le dossier d'approbation de la modification n°1.
- **Observation n°34** : au vu d'un projet justifié par la commune de Noyant-de-Touraine sur l'OAP des Loges, le retrait d'une parcelle et le changement du principe de desserte internet ont été intégrés dans le dossier d'approbation de la modification n°1.

Les observations n°7, n°1, n°51, n°40, n°12, n°35, n°13 et n°34 ont été prises en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLUi ainsi que les 26 bâtiments sollicités comme changement de destination et respectant les conditions définies ci-dessus.

Monsieur Jean-Pierre VIROULAUD, commissaire enquêteur, a remis le 10 janvier 2025 son rapport, ses conclusions motivées ainsi que son **avis favorable sans réserve sur le projet de modification n°1** et sur les propositions de réponse formulées par la CCTVV aux avis des PPA et aux observations du public.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48,

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicité et d'affichage,

VU l'arrêté préfectoral en date du 16 juin 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne (CCTVV) et considérant sa compétence en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu, carte communale »,

VU la délibération DC_2020_01_01 du conseil communautaire du 27 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCTVV,

VU l'arrêté du Président de la CCTVV du 21 mars 2024 mettant à jour les annexes du PLUi,

VU la délibération DC_2024_11_13 du conseil communautaire du 25 novembre 2024 approuvant la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi,

VU la délibération DC_2023_11_13 du conseil communautaire du 27 novembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLUi,

VU la délibération DC_2024_05_05 du conseil communautaire du 27 mai 2024 relative au bilan de la concertation préalable,

VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA),

VU la décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 18 juillet 2024 désignant Monsieur Jean-Pierre VIROULAUD comme commissaire enquêteur,

VU l'arrêté n°2024-007 du Président de la CCTVV du 24 septembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLUi,

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 10 janvier 2025,

CONSIDÉRANT le dossier de modification n°1 comprenant une notice de présentation, une évaluation environnementale et le bilan de la concertation,

CONSIDÉRANT le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA qui s'est déroulée le 12 septembre 2024,

CONSIDÉRANT l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2024 au 29 novembre 2024,

CONSIDÉRANT la conférence des Maires réunie le 27 janvier 2025, conformément à la délibération DC_2023_05_02 relative aux modalités de collaboration entre les communes et la CCTVV,

Après avoir entendu l'exposé de ces éléments,

Le Conseil communautaire,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

- **APPROUVE** le dossier de modification n°1 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération et sous réserve de corriger les coquilles suivantes :
 - Tome 1 des OAP : supprimer la phrase mentionnant la voirie en bouclage qui apparaît encore dans la rubrique "justifications" en page 47 alors que la notice précise bien que le principe interne de cette voirie est supprimé pour faciliter l'aménagement de ce secteur des Amandiers.
 - Tome 1 des OAP : supprimer l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation qui apparaît encore en page 118 alors que la notice précise bien que le phasage est supprimé sur l'OAP Fontaine-Mademoiselle.
- **AUTORISE** le Président à signer tous les documents nécessaires et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

• **INDIQUE :**

- Que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme,
- Que la délibération d'approbation et le dossier de modification n°1 seront publiés sur le Géoportail de l'Urbanisme, conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme,
- Que la délibération d'approbation et le dossier de modification n°1 seront exécutoires à compter de leur transmission à Monsieur le Préfet et après accomplissement de la publication au Géoportail de l'Urbanisme,
- Qu'une copie du rapport et des conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public au siège de la CCTVV ainsi que sur le site internet de la CCTVV pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, soit jusqu'au 29 novembre 2025

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits.

Le Président,

Christian PIMBERT

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT