

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TOURAINNE 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_13

OBJET : approbation de la révision allégée n°2 (réduction de la zone agricole) 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_13-DE

EXTRAIT DU

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 révision allégée n°2 afin de répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Valoriser l'activité touristique,
- Permettre l'évolution de bâtis existants,
- Corriger des erreurs d'appréciation,

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi peut faire l'objet d'une révision allégée, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

La révision allégée n°2 a uniquement pour objet de réduire la zone agricole.

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, le même jour que l'arrêt de projet de la révision allégée n°2.

Avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de révision allégée n°2 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 révision allégée n°2 dans le délai de 3 mois prévu par la réglementation.

À la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 28 mai 2024.

Par courrier du 22 juillet 2024, la CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°2 hormis sur la création d'un secteur Agi sur la commune de Ports-sur-Vienne pour le développement d'un projet photovoltaïque au sol.

Concernant la création de ce secteur Agi sur une superficie de 3,2 hectares, la CDPENAF émet un avis défavorable.

- **Réserve :** « un STECAL sur la commune de Ports-sur-Vienne à vocation d'équipement Agi pour 3,2 ha a reçu un avis défavorable, dans la mesure où :
 - Les parcelles sont déclarées à la PAC
 - Le projet est de nature à compromettre l'activité agricole existante
 - Le projet entraînerait manifestement une consommation importante d'espaces agricoles »
- **Réponse apportée :** concernant le STECAL Agi proposé sur la commune de Ports, l'objectif était de classer des délaissés autoroutiers qui auraient été oubliés ou qui n'étaient pas forcément connus au moment de l'élaboration du PLUi.

Si la collectivité arrive à recueillir des éléments complémentaires dans les prochaines semaines pour démontrer que les terrains sont bien des délaissés, sans vocation agricole, le zonage Agi pourrait alors être conservé.

Toutefois, en l'absence d'éléments complémentaires, il sera proposé à la conférence des Maires prévue au mois de janvier 2025 de retirer ces parcelles de la procédure et de les laisser en zone agricole.

N'ayant pas pu réunir d'éléments complémentaires permettant de justifier l'absence de vocation agricole (ex : pollution des sols due à leur utilisation durant les travaux de la LGV), les parcelles concernées resteront en zone agricole.

Aux PPA le 21 juin 2024.

Les PPA ont émis deux réserves sur le dossier de révision allégée n°2 :

- **Réserve de la Chambre d'Agriculture :** « sur la commune de Ports-sur-Vienne, les parcelles ZR 77, ZR 78 et une partie de la ZR79, qui sont soumises à un zonage Agi suite à la RA2 (zonage de projet de photovoltaïque au sol) sont aujourd'hui cultivées et déclarées à la PAC en 2023. Il ne s'agit pas de sols pollués ou de délaissés autoroutiers comme le dit le PADD. Il serait préférable d'envisager des centrales agrivoltaïques sur ces parcelles. »
- **Réponse apportée :** la réponse apportée par la collectivité est identique à celle apportée à la CDPENAF (cf. ci-dessus).
- **Réserve de la DDT :** « pour les STECAL Ah créés sur les hameaux de la Québrie (Champigny-sur-Veude) et du Petit Peuil (Marcilly-sur-Vienne), il est attendu plus de justifications. Ces deux secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine ne semblent pas opportuns pour y accueillir d'autres habitants. Si ces justifications solides ne sont pas apportées, le périmètre de ces deux STECAL devra être considérablement réduit et se limiter aux contours du bâti existant avec une distance minimum permettant l'évolution du bâti existant pour la construction d'annexes et d'extensions.

- **Réponse apportée :** en concertation avec les communes, de nouvelles propositions de périmètres seront réalisées afin de se rapprocher au mieux du noyau construit des hameaux. Afin de définir une enveloppe plus juste et moins consommatrice d'espace agricole, seules les « dents creuses » y seront incluses afin de ne pas permettre de constructions qui viendraient étendre les hameaux. Les nouveaux périmètres ont été envoyés à la DDT le 17 décembre. Une réponse est attendue avant l'approbation.

Par un mail du 24 décembre 2024, la DDT approuve la proposition de nouvelle délimitation des deux secteurs Ah transmise le 17 décembre. C'est donc ce nouveau découpage qui est pris en compte dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°2.

Le Conseil Départemental a également émis des observations :

- **Observation :** « *d'une manière générale, je vous invite à vous rapprocher systématiquement du STA quand les aménagements, ou l'ouverture de zone à l'urbanisation et/ou densification sont à proximité ou sont liés notamment à des routes départementales. L'objet de la procédure est de permettre le développement touristique et/ou d'équipements sur certaines communes du territoire, ce qui implique potentiellement des flux supplémentaires de véhicules.* »
- **Réponse apportée :** sur les OAP créées, un commentaire sera ajouté pour préciser de demander l'avis du STA pour créer des accès.
- **Observation :** « *selon la nouvelle localisation de ces zones ouvertes à l'urbanisation le long d'une route départementale, en entrée de bourg, comme à Courcoué, il convient d'apporter également une attention sur la qualité paysagère d'entrée de ville à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur.* »
- **Réponse apportée :** une orientation était déjà présente dans le texte initial de l'OAP pour que le nouvel aménagement participe à la valorisation de l'entrée de ville.
- **Observation :** « *concernant les évolutions du plan de zonage permettant le développement et le maintien d'activités déjà existantes, comme à Braslou, à Crouzilles et à Rilly-sur-Vienne, le PLUi pourrait demander, a minima au vu de certaines activités, l'implantation d'une haie pour accompagner l'installation en termes d'aménagement paysager.* »
- **Réponse apportée :** Pour répondre favorablement à cette observation, il faudrait règlementer le STECAL Az en indiquant, par exemple, que les clôtures doivent être doublées d'une haie. Cette modification aurait un impact sur l'ensemble des secteurs Az existants ou à venir sur le territoire intercommunal. Elle pourra être proposée lors d'une prochaine évolution du document.
- **Observation :** « *concernant le projet de mise aux normes des installations d'assainissement du Château de Paviers dont l'activité est l'hébergement touristique, le dossier, qui indique que la surface estimée est de 150m² pour la zone d'assainissement, aurait pu apporter également quelques éléments de précision afin de savoir si cette mise aux normes correspond en même temps à une augmentation de la capacité de traitement des eaux usées et ultérieurement de la capacité d'hébergement du site.* »
- **Réponse apportée :** la Communauté de communes s'engage à demander des compléments sur le projet de mise aux normes des installations d'assainissement.

- **Observation :** « si dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2 la commune de Richelieu demande le classement d'un site correspondant à une ancienne décharge en tant que futur site de développement potentiel d'énergie renouvelable, j'attire votre attention sur la nécessité de maintenir la connaissance de la localisation de ces sites et de leur activité passée (emplacement d'ancienne décharge ou d'autre site pollué) et même en cas d'abandon du projet d'énergie renouvelable. Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1, c'est le cas pour la commune de Neuil, qui demande la modification du zonage du PLUi suite à l'abandon du projet. »
- **Réponse apportée :** sur la commune de Richelieu, les parcelles ZI 24, 38 et 39 correspondent effectivement à l'emplacement d'une ancienne décharge. Le nouveau zonage Nenr vient implicitement préciser l'historique de la parcelle puisque c'est un zonage qui s'applique notamment sur les anciennes décharges. Cependant, une justification supplémentaire sera apportée en précisant que le site est référencé dans la base de données BASIAS.
- **Observation :** « concernant la commune de Rilly-sur-Vienne, le dossier évoque pour la même parcelle une fois la création d'un STECAL NI page 81 alors que la page suivante mentionne la création d'un STECAL AI. »
- **Réponse apportée :** une correction sera apportée. La mention NI à la page 81 sera remplacée par la mention AI qui correspond réellement au projet.

Les réserves et observations formulées par les PPA ont donc été prises en compte dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°2 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, 4 observations concernaient directement le dossier de révision allégée n°2.

- **Observation n°28 :** le projet prévoit le reversement de la parcelle ZB 49, actuellement classée en zone 1AUh en zone A (partie 1), avec report d'une surface d'environ 4 000 m² sur une autre parcelle appartenant à la commune. Mme AUBERT est favorable au reversement de cette parcelle ZB 49 en zone agricole. En revanche elle est opposée au principe de la réservation d'une bande de terrain sur cette parcelle pour accéder à la parcelle ZB 47 constituant la partie restante de l'OAP (partie 2). Elle propose que cette partie restante soit desservie sous forme de "raquette". Elle suggère également que la parcelle ZB 162, dont elle également propriétaire, soit utilisée prioritairement pour la construction de logements (parcelle faisant l'objet de l'OAP du Champ de Foire).
- **Observation n°18 :** le projet prévoit la création d'un STECAL Ah au lieu-dit le Petit Peuil. La municipalité demande à ce que le STECAL soit étendu jusqu'à la partie de la parcelle supportant la dalle du chalet disparu suite à incendie (ZH 101) et à ce que la partie correspondante des " éléments surfaciques écologiques protégés " soit supprimée.
- **Observations n°24 et 25 :** le projet prévoit la création d'un STECAL Ah au lieu-dit La Québrie. Pour la parcelle D 449 la SCI Sainte-Geneviève demande à ce que la profondeur constructible soit augmentée jusqu'à la limite de la construction voisine. Pour la parcelle D 448 elle demande la création d'une partie constructible jusqu'en limite de la partie déjà identifiée comme constructible.

10 autres observations ont été formulées dans le but de réduire la zone agricole sans se rattacher directement à un objet de la révision allégée n°2. 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°28** : concernant la première demande de reclassement total de la parcelle ZB49 en zone agricole, la Communauté de communes n'y est pas favorable. En effet, cette demande n'est pas compatible avec le projet des élus. Un double accès à l'OAP apparaît nécessaire pour bien desservir la parcelle et les 16 logements (minimum) qui seront construits. Le chemin de Beaulieu, sur lequel est prévu l'autre accès, n'est pas aménagé pour recevoir autant de trafic. De plus, permettre un accès par la parcelle ZB49 permet de donner un accès direct au centre-bourg de la commune.
Concernant la seconde demande relative à la parcelle ZB 162, la Communauté de communes confirme que cette parcelle fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée OAP du Champ de Foire qui prévoit l'aménagement de 10 logements. Le PLUi en vigueur prévoit donc déjà la possibilité d'aménager cette parcelle ZB 162 pour la construction de logements.
- **Réponse apportée à l'observation n°18** : lors de l'élaboration du dossier, il a été omis de prendre en compte une partie de la parcelle ZH 101 qui pourtant fait partie du hameau du Petit Peuil à l'origine (cette partie comportant un chalet détruit par un incendie). Dans la mesure où les fondations du chalet sont toujours présentes et qu'une erreur a été commise lors de l'élaboration du dossier, la parcelle ZH 101 sera incluse dans le secteur Ah jusqu'aux fondations de l'ancien chalet.
De plus, pour permettre l'aménagement de la parcelle, la protection écologique sera supprimée sur la partie qui comportait le chalet détruit. Cette protection n'était dans le PLUi initial et a été ajoutée au moment de la révision allégée n°2.
Ainsi, la Communauté de communes Touraine Val de Vienne s'engage à redéfinir le périmètre du STECAL et à enlever la protection écologique sur la partie de la parcelle qui comportait le chalet détruit.
Cependant, la Communauté de communes Touraine Val de Vienne tient à préciser que pour prendre en compte les avis émis par les Personnes Publiques Associées, et notamment la DDT, la surface du STECAL sera revue à la baisse en d'autres endroits.
- **Réponse apportée aux observations n°24 et 25** : ce hameau a été proposé comme secteur Ah à densifier car il correspond à un ensemble bâti déjà bien constitué et qui remplit tous les critères définis au PADD pour être retenu comme hameau densifiable. Il comporte plusieurs parcelles qui peuvent être construites, soit directement, soit par le biais d'une division d'une parcelle plus grande. Sur le principe, les élus sont favorables à la demande formulée par la SCI Sainte-Geneviève durant l'enquête publique.
Toutefois, cette demande d'agrandissement du périmètre du hameau de la Québrie est en contradiction avec le retour de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Indre-et-Loire en tant que Personne Publique Associée (PPA). En effet, dans l'avis qui a été rendu, il est demandé de revoir le périmètre pour que seules les parcelles en dents creuses soient incluses dans le

périmètre Ah. Un avis défavorable des services de l'État peut engendrer une fragilité juridique importante et doit donc être considéré pour ne pas remettre en cause l'ensemble des objets présents dans la même procédure.

La Communauté de communes a donc retravaillé une proposition de périmètre qu'elle a transmis pour avis à la DDT. Cette proposition intègre les deux parcelles demandées par la SCI Sainte-Geneviève mais réduit le périmètre du secteur Ah en d'autres endroits afin de respecter la demande formulée par la DDT.

Toutefois, si la DDT rend un nouvel avis défavorable à cette seconde proposition, il est possible que celle-ci soit de nouveau revue et réduite.

La DDT ayant rendu un avis favorable, c'est cette seconde proposition qui a été intégrée au dossier d'approbation de la révision allégée n°2.

Les 10 observations qui ne se rattachent pas directement à un objet de la révision allégée n°2 sont considérées comme hors du contenu du projet soumis à enquête publique. Ces contributions n'ayant pas suivi le cheminement classique d'une procédure de révision allégée, notamment l'avis des PPA, elles ne pourront pas être intégrées à ce stade. Le dossier d'approbation de la révision allégée n°2 ne les prend donc pas en compte.

L'observation n°28 n'a pas été prise en compte dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°2 du PLUi.

Les observations n°18, n°24 et n°25 ont été prises en compte dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°2 du PLUi.

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 révision allégée n°2** 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.153-31 et suivants,

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_12 du conseil communautaire du 27 novembre 2023 prescrivant la révision allégée n°2 du PLUi,

VU la délibération DC_2024_05_04 du conseil communautaire du 27 mai 2024 relative à l'arrêt de projet de la révision allégée n°2 et 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 révision allégée n°2 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 révision allégée n°2 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération,
- **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 révision allégée n°2 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 révision allégée n°2 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, les jour, mois et an susdits.

Le Président,
Christian PIMBERT

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