

TOURAINE VAL DE VIENNE Communauté de communes

Évolution du Plan Local d'Urbanisme : révisions allégées n°1 et n°2 et modification n°1

Procès verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) portant sur les procédures d'évolution du PLUi de la CC Touraine Val de Vienne

Le 12 septembre 2024 à 9h30 au Cube à Panzoult.

LISTE DES PARTICIPANTS

Représentants de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne (CCTVV)

Nom et prénom	Fonction
Monsieur BRUNET Thierry	Vice-Président
Madame CHAUVEAU Mylène	Chargée de mission aménagement
Madame JOURDREN Perrine	Directrice d'études – bureau d'études CITADIA
Madame LALLINEC Jeanne	Chargée d'études – bureau d'études CITADIA

Représentants des Personnes Publiques Associées (PPA)

Nom et prénom	Structure
Madame HALLOIN-BERTRAND Isabelle	Chambre d'Agriculture
Madame DENIS Anaïs	DDT

Représentants élus des communes

Nom et prénom	Commune
Madame LECLERC Claudine	Braslou
Monsieur REDUREAU Jean-Claude	Brizay
Madame ROCHER Aurélie	Champigny-sur-Veude
Monsieur DUBOIS Philippe	Chaveignes
Madame MANCEAU Françoise	Chaveignes
Madame BROTIER Marie-Rose	Courcoué
Monsieur CAILLETEAU David	Faye-la-Vineuse
Monsieur BESNARD Dominique	La Tour-Saint-Gelin
Monsieur DE LAFORCADE François	L'Île-Bouchard
Madame PARENT Annabelle	Luzé

Madame SENNEGON Natalie	Neuil
Monsieur AUBERT Michel	Richelieu
Monsieur RAINEAU Laurent	Rilly-sur-Vienne
Monsieur PROUST Jean-Yves	Saint-Épain

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RÉUNION

La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) est une étape obligatoire dans le cadre des deux procédures de révisions allégées (RA n°1 et RA n°2) du PLUi de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne (CCTVV). Étant donné le lien très étroit des différents objets des procédures, la modification n°1 a aussi été abordée lors de cette réunion.

Cette réunion d'examen conjoint fait suite à l'arrêt du dossier en conseil communautaire du 27 mai 2024 (pour les RA n°1 et RA n°2, respectivement par délibération n°DC_2024_05_03 et DC_2024_05_04). Elle précède l'enquête publique qui débutera le 30 octobre 2024.

Le dossier des trois procédures a été envoyé aux personnes publiques associées courant juin 2024.

Au moment de la réunion, 4 avis ont été formulés de la part :

- de la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF),
- du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire.

Trois communes avaient également fait des retours pour venir préciser des éléments de la procédure.

Globalement ces avis étaient favorables mais avec certaines réserves. Ces réserves portaient principalement sur les périmètres des deux secteurs Ah créés dans le cadre de la révision allégée n°2.

Un avis défavorable a été émis par la CDPENAF sur un objet de la révision allégée n°2 visant à passer des parcelles actuellement en zone agricole en secteur Agi sur la commune de Ports-sur-Vienne. L'avis formulé est motivé par les déclarations de la PAC qui montrent que les parcelles sont actuellement cultivées.

Avec cette réunion, des précisions ont pu être apportées par les PPA et par les communes sur les avis formulés.

RELEVÉ DES DÉCISIONS

Le bureau d'études a fait une présentation synthétique des procédures ainsi que des évolutions de zonage. Un rappel sur les avis reçus ainsi que sur le calendrier a été fait. À la suite de la présentation, la parole a été donnée aux PPA.

Retours de la part de la Chambre d'agriculture :

La Chambre d'Agriculture rappelle qu'elle n'a pas encore remis son avis officiel et qu'elle attendait cette réunion pour le faire. Elle a jusqu'au 21 septembre pour le formuler. La Chambre d'Agriculture précise que les avis des révisions allégées ont été rédigés mais que l'avis sur la modification de droit commune doit encore être formulé.

Concernant la révision allégée n°1 et la révision allégée n°2, la Chambre d'Agriculture fait remonter le nombre important de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ajoutés dans le PLUi. Même si ces projets sont à chaque fois justifiés, la Chambre d'Agriculture regrette une perte de la vision intercommunale de l'urbanisme dans les procédures. Elle aimerait qu'une synthèse soit réalisée pour rappeler l'évolution de chaque zone.

Concernant la révision allégée n°2 et la création du secteur Agi sur la commune de Ports-sur-Vienne, la Chambre d'Agriculture rejoint l'avis de la CDPENAF et émet un avis défavorable sur le projet, au motif que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol viendrait compromettre l'activité agricole.

Concernant la modification n°1, la Chambre d'Agriculture demande également à ce que le critère de distance mentionné à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime apparaisse clairement sur les fiches des changements de destination pour démontrer que le nombre important de changements de destination ajoutés n'empiète pas sur l'activité agricole.

Réponses apportées :

Pour répondre à cet avis une synthèse de l'évolution des zones pourra être ajouté en annexe des procédures. Le bureau d'études demande également plus de précisions sur les modifications à apporter aux changements de destination. En complément du retour sur le secteur Agi, le bureau d'études demande si des endroits avaient été fléchés sur le territoire pour développer les énergies renouvelables en territoire agricole.

Compléments de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture aimerait que le respect du critère de réciprocité soit présenté sur une carte ou dans le texte. Il faudrait que cela soit dit clairement que le changement de destination se trouve à plus de 100 mètres d'une activité agricole. Ainsi, une carte globale des périmètres de réciprocité et des changements de destination sera ajouté au dossier après enquête publique.

Concernant le développement des énergies renouvelables, la Chambre d'Agriculture répond qu'un document cadre doit sortir en fin d'année pour désigner les endroits à privilégier. La Chambre indique que les réflexions en cours sur la formalisation de ce document cadre tendent vers la mise en place de la doctrine suivante : les terrains qui portent une activité agricole devront rester exploités et ne pourront pas accueillir de panneaux photovoltaïques au sol. Seul l'agrivoltaïsme pourrait être autorisé sur ce type

de terrain. Ces éléments sont indicatifs puisque le document cadre n'est pas encore sorti.

Retours de la DDT:

La DDT, qui avait déjà rendu son avis officiel, prend la parole pour venir le préciser. Cet avis a été rendu le 6 août dernier.

Concernant la révision allégée n°2, la DDT vient notamment préciser son avis sur les secteurs Ah. Elle souhaite que les périmètres des STECAL soient revus pour qu'ils soient délimités au plus près des bâtiments existants.

Dans un second temps et pour l'ensemble des procédures, elle vient préciser qu'il est très risqué de venir ajouter de nouveaux objets entre l'arrêt et l'approbation car ils ne seraient pas passé par le circuit classique (notifications aux PPA, passage en CDPENAF, avis MRAe...).

Réponses apportées :

Il est précisé que ces remarques seront prises en compte entre l'arrêt et l'approbation et travaillées avec les communes pour répondre aux mieux aux attentes de la DDT.

Concernant le révision allégée n°2, les communes concernées par les secteurs Ah viennent justifier leur demande auprès de la DDT. Il est souligné le fait que le PLUi avait été réalisé avec une autre équipe municipale n'identifiant pas les mêmes besoins qu'actuellement.

Retours des communes:

La parole est ensuite donnée aux communes représentées.

En dehors des procédures en cours, les communes font remonter certains points qui, selon elles, sont des incohérences, comme une zone artisanale communale dont l'extension est retournée en zone agricole avec le PLUi. Cette remarque ne faisant pas partie de la procédure, aucun retour et prise en compte n'est attendu.

Des communes font également remonter qu'elles ont du mal à comprendre pourquoi il n'est pas possible de venir construire dans des dents creuses au sein de hameaux non classés en Ah. Sur ce sujet, elles viennent interpeller la DDT en demandant quelle était la règle et s'il y avait un seuil à partir duquel on pouvait parler de hameau.

La DDT répond qu'il n'y a pas de seuil officiel et que les cas sont étudiés au cas par cas.

Des questions ont également été posées par les communes concernant le calendrier, notamment entre l'enquête publique et l'approbation. La Communauté de communes précise que l'enquête ne pourra pas commencer avant début octobre et donc que l'approbation sera prévue début 2025.

Les communes demandent si des changements de destination pourront être ajoutés avant l'approbation. Le bureau d'études précise qu'il faudra trouver un équilibre et qu'on ne pourra pas en ajouter un nombre trop important.

La Communauté de communes répond que toutes les demandes devront être inscrites dans le registre d'enquête publique, que ce soit par le pétitionnaire ou par la commune.

Le Vice-président de la CCTVV indique que d'autres procédures, moins importantes mais peut-être plus fréquentes, pourront être menées pour intégrer de nouveaux objets. Il précise également qu'une révision du PLUi devra être réalisée pour le mettre en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) une fois que ces derniers auront intégrés les objectifs de la loi Climat et résilience concernant la consommation foncière.

Les communes partagent l'avis de faire des procédures moins lourdes mais plus régulièrement pour faire évoluer le document.

La réunion se finit suite à ces derniers échanges.

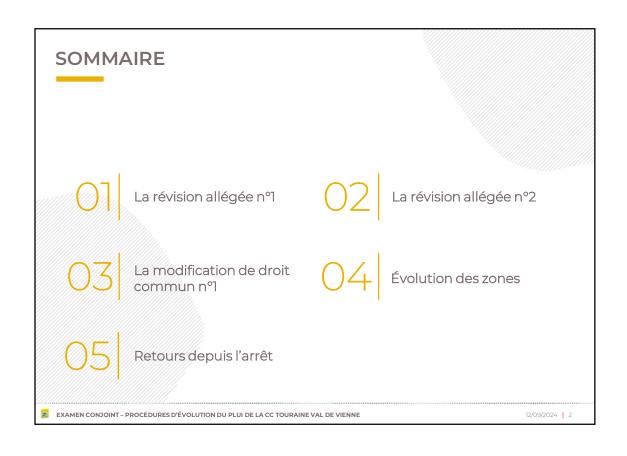
SUITE DE LA MISSION

- Attente du retour de la MRAe
- Début de l'enquête publique le 30 octobre.
- Production d'un tableau de suivi de l'ensemble des avis reçus.

ÉLÉMENTS JOINTS AU COMPTE RENDU

- Avis reçus
- Support de présentation





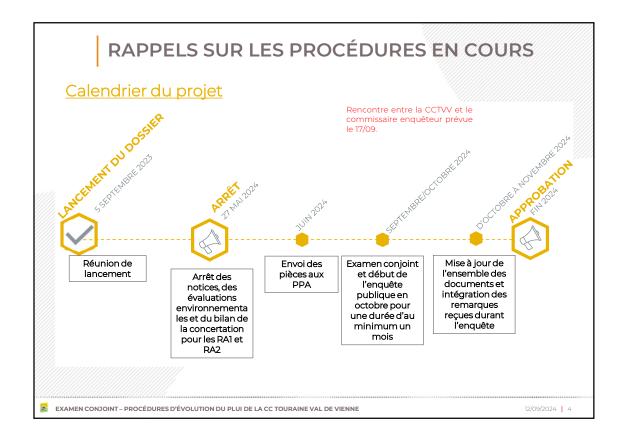
RAPPELS SUR LES PROCÉDURES EN COURS

Contexte des procédures:

- o Un PLU intercommunal approuvé le 27 janvier 2020;
- Des communes qui font des demandes pour des ajustements depuis 2021;
- o Plusieurs incohérences relevées depuis l'approbation du PLUi.

Conseil communautaire du 27/11/2023 — engagement de 3 procédures soumises à évaluation environnementale.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE





○ LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Révision allégée n°1 - réduction de la zone naturelle

- → 15 communes concernées
- → 20 objets conformes aux orientations du PADD dont :
 - 7 en lien avec le tourisme,
 - 6 en lien avec les services et équipements,
 - 7 en lien avec une mise en cohérence avec l'existant.
- → 6 objets ayant des incidences négatives sur l'environnement faisant l'objet de mesures « Éviter Réduire Compenser ».

EXAMEN CONJOINT – PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

Révision allégée n°1 – mesures ERC mises en œuvre (liste non exhaustive) • Ajustement de la taille des STECAL. • Protection des haies existantes dans le PLUi. • Maintien de 30 % de pleine terre dans un projet. • Protection d'un boisement.



2 LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Révision allégée n°2 – réduction de la zone agricole

- → 16 communes concernées
- → 23 objets conformes aux orientations du PADD dont :
 - 2 en lien avec les ensembles bâtis densifiables,
 - 5 en lien avec le tourisme,
 - 4 en lien avec le développement économique,
 - 5 en lien avec les services et équipements,
 - 2 en lien avec les énergies renouvelables,
 - 2 en lien avec une mise en cohérence avec l'existant
 - 3 en lien avec le développement de nouveaux secteurs d'habitat.
- → 4 objets ayant des incidences négatives sur l'environnement faisant l'objet de mesures « Éviter Réduire Compenser ».

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 9

2 LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2

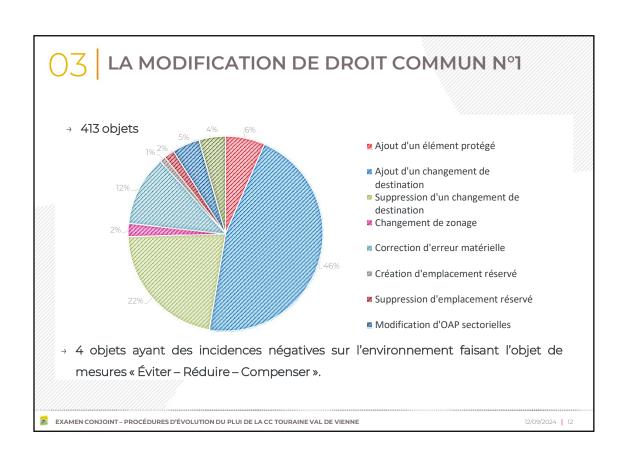
Révision allégée n°2 – mesures ERC mises en œuvre (liste non exhaustive)

- Ajustement de la taille des STECAL au plus près du projet.
- Protection des haies existantes dans le PLUi.
- · Protection d'arbres remarquables.



EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE





Principales évolutions du règlement écrit

- → Supprimer les **changements de destination** identifiés au sein des STECAL;
- → Autoriser l'implantation d'activités de vente de granulats en zone UZ et UZa ;
- → Mieux réglementer les installations d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones;
- → Préciser les règles d'implantation par rapport aux voies en zone UA;
- → Créer un secteur Np pour protéger de toute construction les zones à fort enjeu écologique;
- → Permettre des dérogations pour les constructions nécessaires à la **défense** incendie en zone UZ.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 13

1 LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Principales évolutions liées à l'OAP thématique EnR

- → Se mettre en accord avec le **contexte national** en pleine évolution ;
- → Clarifier ce qui relève des orientations et qui doit apparaître dans l'OAP et ce qui relève des prescriptions et qui doit apparaître dans le règlement écrit;
- → Distinguer (et définir) les installations d'énergies renouvelables domestiques des installations d'énergies renouvelables industrielles ;
- → Être plus souple sur les installations d'énergies renouvelables domestiques, considérées comme des « annexes » à la construction principale et autorisées dans toutes les zones du moment que la construction à laquelle elles se rattachent est autorisée;
- → Autoriser les installations photovoltaïques industrielles que dans les zones UM, 1AUz, Aenr, Nenr, Nac et Agi.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

Principales évolutions liées aux emplacements réservés

- → Ajout de **5 emplacements réservés (donc 1 seul en ENAF)** pour :
 - Créer des accès pour désenclaver des secteurs ;
 - Agrandir des voies existantes pour intégrer des cheminements doux;
 - Prévoir des équipements communaux.
- → Suppression de **7 d'emplacements réservés** car :
 - Projets communaux qui ne sont plus d'actualité (agrandissement d'un cimetière, création de places de stationnement);
 - Projets de voirie qui ont été réalisés.

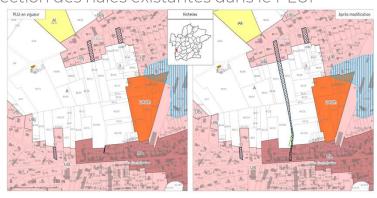
EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 15

1 LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Modification de droit commun n°1 - mesures ERC mises en œuvre (liste non exhaustive) dans les ER

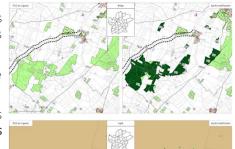
· Protection des haies existantes dans le PLUi

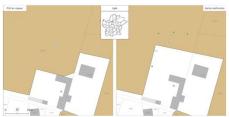


EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

Principales évolutions liées au zonage du PLUi

- Création d'un secteur Np sur le bois de la Gabillière (sur les communes de Brizay et Lémeré);
- Reclassement de parcelles en zone A;
- Classement de plusieurs parcelles en UAj et UBj pour empêcher des constructions en double rideau;
- Ajout d'éléments protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments patrimoniaux et naturels).





EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 17

1 LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Principales évolutions liées aux OAP sectorielles

- → Réduction des secteurs de projets ;
- → Suppression d'OAP (parcelles basculant en zonage A);
- → Ajustement des périmètres entre le plan de zonage et le périmètre des OAP ;
- → Modification du phasage des OAP;
- → Modification des destinations des OAP (création de secteurs destinés à des équipements) ;
- → Simplification des orientations liées aux principes de voiries.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

Principales évolutions liées aux changements de destination

- → 30 communes concernées par un ajout ou une suppression.
- → Ajout de 190 changements de destination qui répondent aux critères suivants :
 - Bâtiment d'intérêt architectural;
 - Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural;
 - Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité;
 - Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
 - Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs);
 - L'engagement de la collectivité compétente d'y assurer une défense incendie.
- → Même si 190 bâtiments sont à ajouter, l'ensemble ne sera pas réalisé sur la durée du PLUi. Entre 2020 et 2023, au moins **39 changements de destination ont été concernés par une autorisation d'urbanisme.**

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 19

1 LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Principales évolutions liées aux changements de destination

- → Suppression de **90 changements de destination** pour les raisons suivantes :
 - Bâtiment identifié dans un STECAL alors que la réglementation indique que ce n'est qu'en zone A pure ou N pure;
 - Plus d'engagement de la collectivité compétente d'y assurer la défense incendie (par manque de moyens).
- → Une réunion spécifique sur le sujet le 18 janvier a permis d'harmoniser la conduite à adopter et d'avoir une cohérence sur le traitement des demandes.
- → **36 demandes d'ajouts non acceptées** car :
 - Elles ne correspondaient pas aux critères définis par le règlement ;
 - Elles étaient incomplètes.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE



04 ÉVOLUTION DES ZONES

Bilan des zones U

Secteur	Surface (ha)
PSMV	119,79
UA	420,89
UAi	1,08
UAj	14,63
UB	912,92
UBj	32,88
UE	67,55
UM	45,80
UZ	20,59
UZa	151,33
UZc	24,55
Total	1812,02

Total	1848,53
Uzc	24,55
Uza	149,88
UZ	20,56
UM	81,4
UE	67,66
Ubj	33,75
UB	913,87
Uaj	14,97
Uai	1,08

- → Avant l'application des procédures
- → Après l'application des procédures
- → Augmentation des zones U principalement liée à l'augmentation de la zone UM (espace occupé par l'armée nationale) de 35,6 ha.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

04 ÉVOLUTION DES ZONES

Bilan des zones AU

Secteur	Surface (ha)
1AUe	7,60
1AUh	81,89
1AUm	7,09
1AUz	40,05
2AUh	7,27
2AUz	2,02
Total	145,92

→ Avant l'application des procédures → Après l'application des procédures

Secteur	Suface (ha)
1AUe	2,8
1AUh	78,86
1AUm	7,09
1AUz	40,05
2AUh	7,27
2AUz	2,02
Total	138,09

- → Diminution des zones AU principalement liée à la diminution, voire la suppression, de secteurs 1AUe et 1AUh.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

04 ÉVOLUTION DES ZONES

Bilan des zones A

Secteur	Surface (ha)	
Α	45 731,80	
Aa	27,33	
Aep	15,30	
Agi	549,35	
Agv	0,94	
Ah	57,09	
Al	28,63	
Ap	652,90	
Atr	21,19	
Az	36,13	
Total	47 124,67	

→ Avant l'application des procédures → Après l'application des procédures

Secteur	Surface ha
A	45 719,12
Aa	27,33
Aep	19,19
Agi	551,23
Agv	0,94
Ah	66,69
Al	31,31
Ар	652,9
Atr	21,19
Az	36,42
Total	47 126,32

- → Légère augmentation générale des STECAL A à la suite des procédures d'évolution.
- → Diminution de 12,7 ha de la zone A pure.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

○4 EVOLUTION DES ZONES

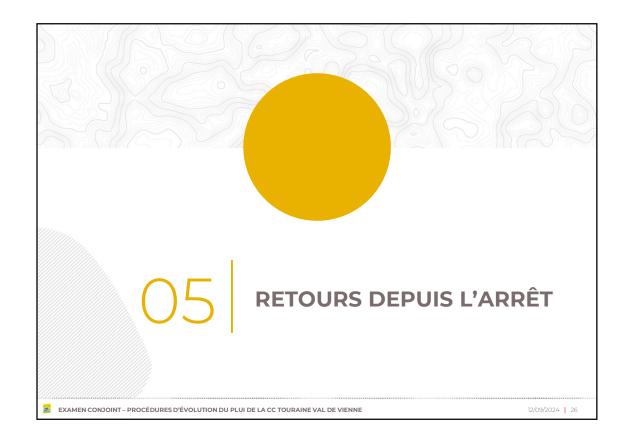
Bilan des zones N

Secteur	Surface (ha)	
N	17 417,49	
Nac	71,97	
Nc	407,40	
Nenr	25,75	
Nep	48,00	
Nh	43,11	
Nhj	4,34	
Nj	13,43	
NI	138,18	
Nm	1313,08	
Ns	9,95	
Ntr	19,16	
Nz	3,41	
Total	19 515,27	

Secteur	Surface ha
N	17 173,97
Nac	71,97
Nc	407,4
Nenr	28,77
Nep	50,2
Nh	43,16
Nhj	4,34
Nj	13,34
NL	147,77
Nm	1279,08
Ns	9,95
Ntr	19,16
Nz	3,41
Np	239,84
Total	19 492,36

- → Avant l'application des procédures
- → Après l'application des procédures
- → Diminution des zones N principalement liée à l'augmentation de la zone Um (espace occupé par l'armée nationale) de 35,6 ha.
- → Diminution de la zone N aussi liée à la création d'un zonage Np (naturel protégé) de 239,84 ha.

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE TOURAINE VAL DE VIENNE



05 RETOURS DEPUIS L'ARRÊT

Bilan des avis PPA reçus avant la réunion d'examen conjoint

- → Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire : Avis favorable sous réserves pour la RA n°2
 - → Retours sur le nombre conséquent de STECAL mais qui sont justifiés au regard des projets, exceptés pour les deux nouveaux zonages Ah;
 - → Réduire la taille des deux nouveaux zonages Ah autour des bâtis existants et apporter plus de justifications sur la création de ces STECAL.
- → CDPENAF: Avis favorable sauf pour la RA n°2
 - → Débats sur les deux zones Ah et le STECAL Al « camping à la ferme » dans la commune de Rilly-sur-Vienne. Avis définitif favorable ;
 - Avis défavorable pour le projet de STECAL Agi de 3,2 ha dans la commune de Ports-sur-Vienne;
 - → Des observations faites sur la multiplication des STECAL.
- → Centre National de la Propriété Forestière : Avis favorable
- → Conseil départemental d'Indre-et-Loire : Avis favorable avec des observations

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE LA CC TOURAINE VAL DE VIENNE

12/09/2024 | 27

Focus du projet ayant reçu un avis défavorable de la part de la CDPENAF FOCUS DEPUIS L'ARRÊT FOCUS DEPUIS L'ARRÊT FOCUS DE PUIS L'ARRÊ

05 RETOURS DEPUIS L'ARRÊT

Prochains retours attendus:

- → Un avis de la MRAe qui était attendu pour le 30 août.
- → Retours reçus de la part de 3 communes : celles-ci devront faire apparaître leurs remarques durant l'enquête publique pour qu'elles puissent être prises en compte.
- Point de vigilance sur quelques nouveaux avis qui seront formulés par les communes et qui ne seront pas forcément passés par la CDPENAF.

Prochaines productions:

- → Tableau de suivi des avis avec les reprises à prévoir avant l'approbation.
- → Début et suivi de l'enquête publique.

Merci pour votre écoute!

EXAMEN CONJOINT - PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI DE TOURAINE VAL DE VIENNE

