



Conseil de la Communauté Séance du 29 septembre 2022

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Affiché le 06/10/2022 *SLOW*

ID : 037-200043065-20220929-2022_09_15-DE

Session ordinaire

Date de la convocation :

Le 22 septembre 2022

Date d'affichage :

Le 22 septembre 2022

Nombre de conseillers

Communautaires :

En exercice : 33

Présents : 28

Votants : 32

Votes exprimés :

Pour : 21

Contre : 10 (Mmes Guichard, Santacana, Supply, Hureau, M. Ravier, Leveau, Leleu, Levha, Prieur, Bony)

Abstention : 1 (Mme Tessier)

Le Conseil de la Communauté de communes du Val d'Amboise, Légalement convoqué s'est réuni le jeudi vingt-neuf septembre deux mille vingt-deux à dix-neuf heures au centre socio-culturel de Nazelles-Négron, sous la présidence de Monsieur Thierry BOUTARD.

Présents : Monsieur Thierry BOUTARD, Madame Jacqueline MOUSSET, Monsieur Thierry PRIEUR, Madame Nathalie SUPPLY, Monsieur Atman BOUCHEKIOUA (à partir du point II), Madame Marie ARNOULT (jusqu'au point XI), Madame Françoise THOMERE, Monsieur Bernard PEGEOT, Madame Josette GUERLAIS, Monsieur marc LEONARD, Madame Marie-France HUREAU, Monsieur Brice RAVIER, Madame Myriam SANTACANA, Madame Sandra GUICHARD, Monsieur Jean-Michel LENA, Monsieur Pascal DUPRÉ, Monsieur Hervé LENGLET, Monsieur Claude CICUTTI, Madame Sylvie FOURNIAL (suppléante de M. Didier ELWART), Monsieur Cyrille MARTIN, Madame Gismonde GAUTHIER-BERDON, Monsieur Lionel LEVHA, Monsieur Gérard LELEU, Madame Blandine BENOIST, Monsieur Pierre MORIN, Monsieur Jocelyn GARÇONNET, Madame Catherine MEUNIER, Madame Maud TESSIER (suppléante de M. Philippe DENIAU), Madame Christine FAUQUET et Monsieur Frédéric SAROUILLE.

Pouvoirs : Monsieur José BONY à Madame Nathalie SUPPLY, Monsieur Bernard PEGEOT à Monsieur Thierry BOUTARD, Monsieur Rémi LEVEAU à Monsieur Brice RAVIER et à partir du point XII Madame Marie ARNOULT à Madame Christine FAUQUET.

Excusé(s) : Monsieur Pascal GASNIER.

Secrétaire de séance : Madame Blandine BENOIST.

Délibération n°2022 – 09 – 15

Urbanisme

Avis sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) – Val de Cisse

Monsieur Thierry BOUTARD, Président de la Communauté de communes du Val d'Amboise, présente la délibération suivante.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L5214-16 ;

Vu le Code de l'Environnement notamment l'article R562-7 ;

Vu l'arrêté en date du 19 novembre 2018 prescrivant la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRI) du val de Cisse ;

Vu l'arrêté en date du 10 novembre 2021 portant prorogation de l'arrêté du 19 novembre 2018 prescrivant la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation du val de Cisse ;

Vu le porter à connaissance de la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse ;

Vu la période de concertation du 16 novembre 2021 au 31 janvier 2022, et notamment l'exposition et les différentes réunions publiques qui ont pu avoir lieu ;

Vu la délibération n°2022-01-08 du 27 janvier 2022 relative à l'avis de la Communauté de communes sur le projet de Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse ;

Vu le courrier de Madame la Préfète en date du 10 août 2022 accompagné du projet de Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse (dossier et bilan de la concertation) ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 21 septembre 2022 ;

Considérant que le projet de Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse est soumis à l'avis des conseils municipaux des communes et des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est couvert, en tout ou partie, par le plan.

Considérant que la CCVA doit se prononcer sur le projet de du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse dans un délai de deux mois à réception du dossier, soit jusqu'au 11 octobre prochain.

Considérant la classification des zones proposées dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de Cisse se décomposant en zones A correspondant au champ d'expansion des crues, en zone B correspondant aux zones déjà urbanisées en zone inondable (hors centre urbain) et aux zones C correspondant aux centres bourg en zone inondable des communes, dites centres urbains.

Considérant les remarques formulées par le conseil communautaire, le 27 janvier 2022, dans le cadre de la concertation qui a eu lieu du 16 novembre 2021 au 31 janvier 2022, auxquelles l'Etat a répondu dans le bilan de la concertation, à savoir :

- **Zones d'activité en zone inondable**

Demande par la CCVA d'extension de la zone BZDE-Act aux parcelles BM 183 (Maison.fr), BM 351 (Lidl), BM 352 (Ancien bâtiment d'activité) sur la commune d'Amboise afin que ces activités commerciales puissent continuer de se développer sans être contraintes de se déplacer, ce qui aurait pour conséquence de multiplier les zones de friches.

Réponse des services de l'Etat : La zone B-Act a été renommée B-Ind pour clarifier la particularité du règlement qui ne concerne que les activités industrielles. Le zonage n'est donc pas modifié, s'agissant d'activités commerciales. Les extensions de ces bâtiments sont autorisées en respectant une emprise au sol limitée (soit 20 % maxi de l'unité foncière, soit emprise du bâti existant augmenté de 30%).

- **Friche Mabile**

Revoir soit le périmètre de zonage de la CZDE afin d'intégrer les bâtiments en front de Loire qui jouxtent des bâtiments aujourd'hui réhabilités et à usage de logements, soit de permettre dans la zone BZDE-Act la possibilité de créer de l'hébergement par démolition-reconstruction et changement de destination.

Réponse des services de l'Etat : Les bâtiments uniquement en front de Loire sont reclassés en zone CZDE sur la commune d'Amboise (parcelle référencée au cadastre BL 261), le reste de la parcelle est maintenue en B-Act (renommée B-Ind).

- **Entreprise FAREVA**

Il est demandé que la parcelle D 1716 soit incluse dans la zone BZDE-Act du futur règlement du PPRI comme l'est le reste de l'activité FAREVA.

Réponse des services de l'Etat : La parcelle est reclassée dans le zonage BZDE-Ind permettant de conserver un potentiel d'extension des bâtiments industriels sur les parcelles déjà existantes.

- **Parking existant de la Pépinière d'entreprise**

Inscrire toute l'unité foncière correspondant à la pépinière d'entreprise, propriété de la Communauté de communes du Val d'Amboise en zone BTF-Act.

Réponse des services de l'Etat : Le bâtiment étant classé en zone BTF-Ind permettant son extension, le reste de la parcelle D1564 est maintenu en zone AF.

- **Ferme du Prieuré**

Il est donc demandé une uniformité du zonage du PPRI sur les parcelles D 1410 et 757 de l'exploitation de volaille pour une meilleure lisibilité du règlement et permettre le développement de cette activité par la construction de nouveaux bâtiments.

Réponse des services de l'Etat : Les projets pouvant y être réalisés, le zonage n'est pas modifié.

A la lecture de ces réponses et du dossier de consultation pour avis et d'enquête publique reçu, il est proposé au conseil communautaire de demander à l'Etat :

- De revoir le zonage des parcelles situées route de Tours / angle rue de Choiseul classées en BZDE. Ces dernières sont en effet malheureusement destinées à devenir des friches. Situées proche du centre-ville mais classées en BZDE, il n'est pas autorisé le changement de destination de ces bâtiments ni la construction de logements par démolition – reconstruction. Un projet de renouvellement urbain pourrait être autorisé.
- D'étendre la zone CZDE sur la Friche Mabilles en front de Loire jusqu'à l'habitation existante sur la parcelle référencée au cadastre D 3122 sur la commune de Nazelles-Négron, intégrant ainsi ce front bâti à caractéristique d'habitat.
- De préciser dans l'article Aem 2-8 du règlement le terme d'extension. En effet, il existe l'extension de l'activité du camping mais également l'extension du périmètre du camping pouvant ainsi s'étendre sur les parcelles voisines.
- De préciser la définition des Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le lexique. Dans ce dernier tout habitat atypique (roulotte, tipi, ...) est une HLL, alors qu'au regard de l'instruction, une HLL est un hébergement équipé de bloc sanitaire, d'une cuisine, d'un mode de chauffage ou autre.
- De confirmer si une tente uniquement raccordée au réseau électrique sur plancher bois non surélevé est autorisée conformément au règlement du PPRI (page 19).
- De faciliter le maraichage sur les parcelles nues rendues inconstructibles en zone B-ind.

Pour cette dernière phase avant l'enquête publique prévue en octobre-novembre 2022, la Communauté de Communes du Val d'Amboise doit notamment se prononcer sur son engagement à suivre l'évolution des droits à construire de chaque parcelle liée au transfert de droit pour les zones B-Ind uniquement pour les zones d'activités les Poujeaux, Saint-Maurice et le Prieuré et à informer le public sur ce règlement spécifique.

Cet engagement se traduit par la mise en place d'un dispositif de suivi du transfert des droits à construire.

La règle du transfert de droit à construire permet uniquement à une entreprise industrielle de construire en zone B-Ind seulement si elle a démoli au préalable un autre bâtiment situé également en zone B-Ind.

Seul le transfert vers une zone d'aléa inférieur ou équivalent est autorisé.

Un bâtiment démoli permet de construire un nouveau bâtiment dans la limite de 80% de son emprise.

Il est précisé qu'une parcelle nue en BZDE ne donne pas de droit à construire puisqu'elle est inconstructible par sa localisation.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la Communauté de communes de Val d'Amboise s'engage à :

- Suivre l'évolution des droits à construire de chaque parcelle liée au transfert de droits en zone B-ind, en lien avec les services de l'Etat qui transmettront le document d'état initial sous format informatique modifiable. Ce suivi prendra effet à la date d'approbation du PPRI révisé du Val de Cisse,
- Suivre la mise en œuvre des permis de démolir liés aux transferts de droits à construire,
- Communiquer le droit résiduel sur les parcelles ayant bénéficiées du transfert du droit à construire, à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme et des certificats d'urbanisme opérationnels.

- A tenir informé le public des parcelles ayant fait l'objet d'un transfert de droit à construire, en actualisant une cartographie de suivi des transferts. La cartographie, mise à jour au fil des transferts ou a minima le 31/12 de chaque année sera consultable :
 - o Sur le site internet de la CCVA
 - o Relayé sur le site internet des services de l'Etat.

Toutefois il est proposé au conseil communautaire de demander à l'Etat des compléments d'information :

- Sur la cartographie et le tableau,
- Sur le bilan annuel de suivi du transfert de droit à construire.

Il est précisé que la CCVA ne peut s'engager à communiquer le droit résiduel évoqué plus haut :

- A l'occasion des divisions de parcelles qui ne donnent pas lieu à l'établissement de document d'urbanisme,
- Aux demandes d'intention d'aliéner (seul le droit de préemption est demandé),
- Aux certificats d'urbanisme de simple information dans lesquels le zonage et les servitudes sont déjà précisées.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à la majorité :

- **D'émettre** un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques énoncées ci-dessus au projet de PPRI avant enquête publique.

Le Président,

Thierry BOUTARD

