

COMMUNE DE SEPMES

Place de l'Église

37800

Tél. : 02 47 65 44 66

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 2026-10-06

L'an deux mille vingt-six, le deux septembre, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de SEPMES se sont réunis en séance ordinaire sous la présidence de Mme Régine REZEAU, Maire

Etaient Présents : Mme REZEAU Régine, Maire

Mme GUIET Sandrine, M. BASECQ Samuel, Mme CATHELIN Elisabeth, Adjointe,
M. MÉNIER Alain, Mme POUPEAU Brigitte, Mme CATHELIN Pascale, Mme GUIET Marie-Christine, M. GUIET Frédéric, Mme BARAT Sonia, M. BARILLET Gaby, M. HARIGAULT Antony, M. CHOLLET Yohan, M. PINEAU Clément, Mme LEBLANC Soline.

Arrivée de M. Gaby BARILLET à 20h55

Absents excusés :

Nombre de membres en exercice : ... 15
Nombre de présents : 15
Nombre de votants : 15

Date de convocation : 26 août 2026

Mme Brigitte POUPEAU a été désignée comme secrétaire de séance.



OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération n°2023-06-01 en date du 4 juillet 2023, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son PLU.

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

- prendre en compte les exigences législatives récentes, notamment les Lois GRENELLE et ALUR ;
- prendre en compte les évolutions et nouveaux documents supra-communaux : le SCoT, le PCAET, le SRADDET...
- protéger les espaces naturels, les zones humides, la faune et la flore
- restaurer, valoriser et protéger le patrimoine bâti et végétal de la commune
- poursuivre le développement de la commune en permettant la construction de logements répondant à une demande diversifiée et en permettant la réhabilitation du bâti existant, ainsi que le changement d'affectation du bâti agricole lorsque l'activité a disparu
- contribuer à la diversification de l'offre de logements, et renforcer la mixité sociale, au bénéfice de l'équilibre social et générationnel de la population
- améliorer le parcours résidentiel sur la commune
- prioriser la densification du bourg tout en gérant les besoins de stationnements et la préservation des îlots de verdure
- accompagner une évolution modérée et harmonieuse des hameaux
- réduire la part de logements vacants
- prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources
- anticiper les besoins d'équipements/services/réseaux ...
- sécuriser et faciliter les déplacements doux

- préserver et soutenir le potentiel économique, artisanal et commercial pour le maintien de l'emploi sur la commune
- assurer la pérennité de l'activité agricole et de l'élevage ainsi que le développement de nouvelles filières
- favoriser et maîtriser le développement des énergies renouvelables

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal lors de sa séance du 4 novembre 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 20 avril 2026 au 22 mai 2026.

Le 11 juin 2026, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions dans lesquelles il émet un avis favorable au projet, assorti de deux points de vigilances concernant la zone OAP Alfred de Vigny, et le fossé de « La Louine ».

Il est présenté aux conseillers municipaux les avis émis par les Personnes Publiques Associées, et leur prise en compte ; le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur.

La prise en compte des différentes remarques issues des avis PPA et de l'Enquête Publique entraîne certains ajustements des documents et adaptations mineures du PLU, en vue de son approbation. La plupart des autres modifications sollicitées sont des compléments d'information, des précisions ou des actualisations à apporter au dossier, des corrections ponctuelles et des compléments de cartes informatives. Elles concernent en particulier le rapport de présentation et le règlement. L'ensemble de ces évolutions est détaillé dans l'annexe jointe à la présente délibération.

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 Loches Sud Touraine approuvé le 27 octobre 2022 ; Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2023 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant fixé les modalités de concertation ;

Vu le débat du conseil municipal du 3 décembre 2024 sur les orientations du PADD ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 4 novembre 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 15 janvier 2026 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable tacite de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val de Loire ;

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

Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 27 mars 2026 soumettant à enquête publique le projet de PLU, enquête qui s'est déroulée du 20 avril 2026 au 22 mai 2026, conjointement avec celle du projet du Périmètre Délimité des Abords (PDA) ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur remises le 11 juin 2026 ;

Vu le rapport et le dossier de PLU présentés ;

Vu la réunion de travail du 26 août 2026 portant présentation aux membres du Conseil municipal des pièces du Plan local d'urbanisme (PLU) soumis à approbation

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

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 ;

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire

Après en avoir délibéré et à l'unanimité

APPROUVE le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

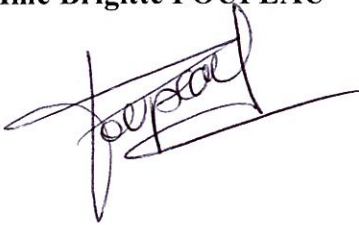
PRÉCISE que :

- 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.

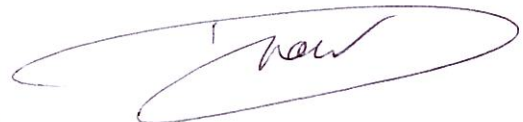
- La présente délibération ainsi que le PLU approuvés feront l'objet d'une publication sur le site Géoportail.

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.

LE SECRETAIRE DE SÉANCE
Mme Brigitte POUPEAU



POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Régine REZEAU



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte qui a été transmis en Sous-préfecture le **15 septembre 2026** et publié le **15 septembre 2026**

À SEPMEs, **14 septembre 2026**
Le Maire,

