



TOURAINES VAL DE VIENNE
Communauté de communes

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 037-200072668-20240527-DC_2024_05_04-DE



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°2

notice de présentation



Créa 2024, OP/Service Com CCTV / Copyright Urbanisme

Service Aménagement et Urbanisme
14 route de Chinon à Panzoult
Tél. 02 47 97 04 45
amenagement.urbanisme@cc-tvv.fr

cc-tvv.fr  



VERSION	DATE	DESCRIPTION
Version pour l'arrêt	17 mai 2024	Notice de présentation de la révision allégée n°2

SOMMAIRE

CHOIX DE LA PROCÉDURE	4
Objet de la procédure	5
Justification du choix de la procédure	5
La concertation	6
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS	7
Contexte règlementaire et législatif de la révision allégée	8
Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi.....	10
Une révision allégée n°2 qui vise à compléter la liste des ensembles bâtis densifiables hors les enveloppes de bourgs.....	17
a - Contexte.....	17
b - Récapitulatif des communes concernées.....	17
Une révision allégée n°2 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal	18
a - Contexte.....	18
b - Récapitulatif des communes concernées.....	18
Une révision allégée n°2 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement économique du territoire intercommunal	20
a - Contexte.....	20
b - Récapitulatif des communes concernées.....	20
Une révision allégée n°2 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics.....	21
a - Contexte.....	21
b - Récapitulatif des communes concernées.....	21
Une révision allégée n°2 qui vise à favoriser le développement des énergies renouvelables sur des délaissés.....	22
a - Contexte.....	22
b - Récapitulatif des communes concernées.....	22
Une révision allégée n°2 qui vise à ajuster des délimitations de zonage en cohérence avec l'occupation des sols actuelle	23
a - Contexte.....	23
b - Récapitulatif des communes concernées.....	23
Une révision allégée n°2 qui vise à développer des secteurs d'habitat sur le territoire en compensation de secteurs ouverts à l'urbanisation modifiés ou supprimés	24
a - Contexte.....	24

b - Récapitulatif des communes concernées	24
---	----

PRÉSENTATION DES PROJETS PAR COMMUNE & MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI..... 25

Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUI.....26

a - Commune d'Antogny-le-Tillac	26
b - Commune d'Assay	28
c - Commune d'Avon-les-Roches	30
d - Commune de Braslou 1/2.....	32
e - Commune de Braslou 2/2.....	34
f - Commune de Brizay.....	36
g - Commune de Champigny-sur-Veude 1/4.....	38
h - Commune de Champigny-sur-Veude 2/4.....	41
i - Commune de Champigny-sur-Veude 3/4.....	43
j - Commune de Champigny-sur-Veude 4/4.....	45
k - Commune de Courcoué	50
l - Commune de Cruzilles 1/3.....	54
m - Commune de Cruzilles 2/3	58
n - Commune de Cruzilles 3/3.....	60
o - Commune de La Tour-Saint-Gelin	63
p - Commune de Luzé	65
q - Commune de Marcilly-sur-Vienne	70
r - Commune de Noyant-de-Touraine.....	73
s - Commune de Ports.....	75
t - Commune de Richelieu	79
u - Commune de Rilly-sur-Vienne 1/2.....	81
v - Commune de Rilly-sur-Vienne 2/2	84
w - Commune de Sainte-Maure-de-Touraine	86

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT88

1

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Objet de la procédure

La Communauté de communes Touraine Val de Vienne (CCTVV) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2020.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le PLUi en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de la délibération prise le 27/11/2023 par le conseil communautaire de la CCTVV.

La révision allégée est une procédure portant sur un objet unique.

Cette procédure vise uniquement à modifier le périmètre de la zone agricole « A » afin de :

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

La présente procédure de révision allégée vise à permettre la réalisation de projets permettant le développement économique, touristique et de services et équipements publics et l'adaptation du zonage aux réalités de l'occupation du sol actuelle ou en devenir.

En parallèle :

- Une procédure de révision allégée n°1 est en cours afin de modifier le périmètre de la zone naturelle et forestière « N » afin de :
 - o Permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o Valoriser l'activité économique, dont l'activité touristique ;
 - o Permettre l'évolution de bâtis existants ;
 - o Corriger des erreurs d'appréciation.
- Une procédure de modification de droit commun du PLUi multi objets est en cours
- Un cas par cas présentant notamment les impacts du projet sur son environnement a été réalisé. Cette dernière pièce est annexée au dossier de présentation de la révision allégée.

Justification du choix de la procédure

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée ». En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de ces modifications de zonage / règlement.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de

développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»

La concertation

Le projet de la révision allégée n°2 a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du conseil communautaire en date du 27/11/2023. Ainsi, sur le temps de la procédure il a été convenu de :

- Publier des articles sur les principales informations se rapportant à la révision allégée n°2 et sur son état d'avancement sur différents supports (bulletins communautaire, bulletins communaux, sites internet des communes ...)
- Créer une rubrique « révision allégée n°2 du PLUi » sur le site internet de la Communauté de communes, mis à jour au fur et à mesure de l'avancée de la procédure ;
- Mettre à disposition, au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées, un registre destiné à recueillir toutes les observations du public et ce jusqu'à ce que le conseil communautaire tire le bilan de la concertation.

De plus, conformément aux exigences du code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une enquête publique.

Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint conformément au code de l'urbanisme (article L 153-34).

2

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS

Contexte réglementaire et législatif de la révision allégée

La CCTVV dispose d'un PLUi approuvé depuis le 27/01/2020. Le règlement écrit du PLUi se compose de quatre zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).










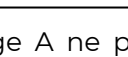
Le règlement actuel du PLUi de la CCTVV vise à protéger les zones agricoles contre le mitage et privilégie la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

À titre de rappel, les zones agricoles ont été définies de la manière suivante dans le code de l'urbanisme (article R151-22) :

« Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles**.

Lors de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé, en concertation avec le monde agricole à travers 14 réunions. **Les bâtiments agricoles recensés lors de ce diagnostic sont classés en zone A** (y compris les secteurs indiqués). Les sites offrant également une possibilité de devenir ou redevenir un site agricole sont également classés en zone A.

Le PLUi de la CCTVV comprend une zone A et 9 secteurs spécifiques :

	A : Zone agricole
	Aa : Secteur agricole comprenant une aire d'autoroute
	Agi : Secteur agricole impacté par une grande infrastructure de transport
	Agv : Secteur agricole comprenant une aire de petit passage
	Ah : Secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider
	Aep : Secteur agricole comprenant un équipement public
	Al : Secteur agricole permettant une diversification touristique de l'agriculture
	Ap : Secteur agricole protégé
	Atr : Secteur agricole comprenant de l'habitat troglodyte
	Az : Secteur agricole comprenant une activité économique isolée

Le zonage A ne permet pas, à l'heure actuelle, l'aménagement de certains projets participant de l'attractivité économique et touristique du territoire ni l'aménagement d'équipements/services publics.

Ainsi, allant dans le sens des orientations du PADD en matière de développement économique et touristique, la CCTVV envisage de faire évoluer certaines règles graphiques et écrites de son PLUi en vue de faciliter la réalisation de projets, notamment par l'adaptation ou la création de Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

En effet,

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Cet article de la loi dite loi « ALUR » de 2014 permet notamment la réalisation de STECAL pour réaliser des constructions.

Afin de cadrer le développement de constructions en zone agricole, la CCTW envisage la modification ou la création de STECAL au sein des communes où l'attractivité touristique est déjà avérée ou en cours de développement.

Par ailleurs, la révision allégée n°2 permet, sans remettre en cause les orientations du PADD, l'adaptation à la marge, du zonage relatif à la zone A pour venir réparer certaines erreurs manifestes d'appréciation et revoir certains contours de la zone agricole pour permettre l'évolution maîtrisée et limitée de bâtis existants.

Ainsi, au vu des modifications à apporter dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi, il convient de modifier à la fois le zonage et le règlement du PLUi de la CCTW.

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi

Le PADD du PLUi s'articule autour de plusieurs axes.

Sont extraites ci-dessous les orientations politiques dans lesquelles s'inscrivent les projets présentés dans la présente notice.

« 1.1. Accroître l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,35% »

1.1.2. Identifier les pôles aux vocations similaires pour répartir équitablement les objectifs d'évolution démographique

Texte du PADD :

- Affirmer le rôle moteur des pôles majeurs ;
- Conforter les pôles relais ;
- Préserver les pôles de proximité.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

En conservant la hiérarchie territoriale du Pays du Chinonais, l'armature territoriale de la CCTVV a été précisée. Ainsi, à l'échelle de la CCTVV, 3 niveaux de pôles ont été identifiés :

- **5 pôles majeurs** composés des communes du niveau 2 du SCoT (L'Île Bouchard, Riche-lieu/Chaveignes et Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine).
- **8 pôles relais**, composés de communes du niveau 3 du SCoT mais définis au regard de deux critères dissociés :
 - Les services et équipements présents sur la commune (plus de 10) selon les données INSEE 2014, ajustées le cas échéant (Champigny-sur-Veude, Marigny-Marmande, Nouâtre, Parçay-sur-Vienne, Pouzay, Saint-Épain et Panzoult) ;
 - Le poids démographique avec plus de 867 habitants (seuil pour définir le nombre de délégués par commune à la Communauté de communes (Ligré).
- **27 pôles de proximité**, composés de communes du niveau 3 du SCoT au caractère plus rural (Antogny-le-Tillac, Avon-les-Roches, Assay, Braslou, Braye-sous-Faye, Brizay, Chezelles, Courcoué, Crissay-sur-Manse, Crouzilles, Faye-la-Vineuse, Jaulnay, La Tour-Saint-Gelin, Lémeré, Luzé, Maillé, Marcilly-sur-Vienne, Neuil, Ports-sur-Vienne, Pussigny, Razines, Rilly-sur-Vienne, Sazilly, Tavant, Theneuil, Trogues, Verneuil-le-Château).

Cette hiérarchisation permet de projeter un développement de l'habitat en adéquation avec les demandes de la population pour répondre à ses besoins divers.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, les élus souhaitent proposer assez de logements sur le territoire d'ici 2035 de manière à accroître la population d'environ 7,6%, soit +0,35% par an, pour atteindre à terme 27 520 habitants. Ainsi, le besoin identifié par le SCoT pour l'intercommunalité est de 2 556 logements à construire d'ici 2035.

La répartition de l'enveloppe de logements est définie par polarité. Elle prend en compte la part que représente chacun des niveaux de polarités et la volonté de renforcer les pôles majeurs, moteurs du territoire.

Dans le cas de terrains en extension urbaine soumis à des servitudes, l'aménagement et les densités brutes minimales exprimées dans le tableau ci-dessous devront être adaptés aux préconisations réglementaires de ces servitudes.

Niveaux proposés	Communes concernées	Densité brute minimale des zones en extension urbaine	Part de logements à produire	Nombre brut de logements à produire
Pôles majeurs	L'Île Bouchard Richelieu/Chaveignes Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine	15 log./ha	40%	1022
Pôles relais	Champigny-sur-Veude Ligré Marigny-Marmande Nouâtre Parçay-sur-Vienne Pouzay Saint-Épain Panzoult	14 log./ha	25%	639
Pôles de proximité	Antogny-le-Tillac Avon-les-Roches Assay Braslou Braye-sous-Faye Brizay Chezelles Courcoué Crissay-sur-Manse Crouzilles Faye-la-Vineuse Jaulnay La-Tour-Saint-Gelin Lémeré Luzé Maillé Marcilly-sur-Vienne Neuil Ports-sur-Vienne Pussigny Razines Rilly-sur-Vienne Sazilly Tavant Theneuil Troques Verneuil-le-Château	12 log./ha	35%	895

Tableau de synthèse de la répartition de l'enveloppe de logements à produire à horizon 2035.

« 1.1.3. Consolider les ensembles bâtis du territoire »

Texte du PADD :

- Optimiser le foncier disponible dans les ensembles bâtis.
- Structurer les ensembles bâtis du territoire en permettant l'implantation d'habitations sur les parcelles sans vocation agricole ou forestière, comprises à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).
- Préserver et développer des espaces collectifs (qualitatifs, ludiques et productifs).

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le territoire intercommunal est caractérisé à la fois par des enveloppes de bourg mais aussi par un habitat diffus révélant notamment l'organisation de l'activité agricole.

Du fait de cette diversité de lieux habités, les élus de la Communauté de communes souhaitent optimiser le foncier disponible au sein des ensembles bâtis du territoire.

Ainsi, un travail d'analyse du potentiel des ensembles bâtis autres que les bourgs a permis de déterminer les secteurs pouvant être densifiés afin de finaliser leur structuration. L'objectif étant de **privilégier l'occupation des parcelles enclavées entre deux habitations et non utilisables par une exploitation agricole.**

Ainsi, 4 types d'ensembles bâtis sont définis comme ouverts à l'urbanisation :

- Les enveloppes de bourgs ;

- Les ensembles bâtis densifiables en continuité urbaine avec une enveloppe de bourg (dont le potentiel de densification est inclus dans celui des bourgs) ;
- Les ensembles bâtis densifiables équivalant aux enveloppes de bourgs (en raison de leur taille ou d'un développement fortement contraint sur le bourg de la commune) ;
- Les ensembles bâtis densifiables hors les enveloppes de bourgs comprenant des terrains en dents creuses pouvant être comblés à horizon 2035. »

Les ensembles bâtis densifiables hors les enveloppes de bourgs

COMMUNE	Lieu-dit	Estimation du nombre d'habitations existantes	Nombre de logements estimés en terrain mobilisable	Nombre de logements estimés en terrain densifiable
BRAYE-SOUS-FAYE	MOSSON	13	1	2
BRIZAY	LA COMMANDERIE	11	2	0
BRIZAY	LE PETIT CLERE	7	1	0
CHAVEIGNES	BUISSON PENOT	18	3	2
CHEZELLES	LA MESSONNIERE	6	1	0
CRISSAY-SUR-MANSE	LE PUY RENAULT	10	4	1
CRISSAY-SUR-MANSE	ROCHEBORDEAU	13	1	0
CROUZILLES	MANNE	15	3	5
CROUZILLES	MALGAGNE	16	1	0
FAYE-LA-VINEUSE	MARNAY	12	1	0
LA TOUR-SAINT-GELIN	LES BRUERES	35	6	0
MAILLE	LES MERYS	8	0	6
MAILLE	LE VILLAGE DES CHAMPS	4	1	1
MARCILLY-SUR-VIENNE	LES MARIAUX	15	3	0
MARCILLY-SUR-VIENNE	LES PERRIERES	12	1	2
MARIGNY MARMANDE	LES YVONS	8	1	2
NEUIL	LES VARANNES	11	1	0
NOYANT-DE-TOURAIN	LA CHATIERE	19	1	1
NOYANT-DE-TOURAIN	LA CYGOGNE	14	1	1
PARCAY-SUR-VIENNE	LA VINIERE	8	1	0
PUSSIGNY	SAUVAGE	18	1	0
SAINTE-MAURE-DE-T.	LE PETIT BOIS	10	1	0
SAINT-ÉPAIN	GRAND GALLISON	16	2	1
SAINT-ÉPAIN	PETIT GALLISON	15	1	1
SAINT-ÉPAIN	LES PICAULTS	9	3	1
TAVANT	LES PATUREAUX	17	2	1
THENEUIL	LES VALLIERES / LE MESLIER	12	1	6
THENEUIL	PUCHARD	10	4	2
		362	49	35

« 2.2. Accompagner l'économie touristique, portée par le tourisme vert

2.2.1. Accompagner la valorisation des ressources locales

Texte du PADD :

- Pérenniser la qualité des sites identifiés ;
- Autoriser le développement des structures équestres à proximité des itinéraires de randonnée et des bourgs ;
- Accompagner les projets de tourisme viticole et agricole (exemple : route des vins, route des produits fermiers) ;
- Encourager la mixité de l'offre en hébergement touristique ;
- Faciliter le stationnement à proximité des équipements culturels, scolaires et touristiques.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le tourisme est une porte d'entrée économique du territoire qui s'appuie principalement sur les richesses paysagères, patrimoniales et sur les productions du terroir. Pour renforcer l'attrait touristique de la Touraine Val de Vienne, les élus du territoire aspirent à développer et structurer les offres de loisirs et d'hébergements touristiques, **valorisant et respectant les ressources locales**. Le développement d'hôtels est à privilégier sur les pôles majeurs du territoire.

Dans l'optique de garantir de bonnes conditions d'accès et de stationnement, des emplacements réservés pourront être délimités à proximité des espaces fréquentés par le public. »

« 2.2.3. Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

Texte du PADD :

- Contribuer au maintien et au développement des activités de loisirs ;
- Accompagner l'accueil et le développement des hébergements sur le territoire, notamment par le changement de destination ;
- Développer une offre d'activités nautiques et aquatiques et de découverte du patrimoine.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

En raison du potentiel du tourisme vert sur le territoire, les élus aspirent au **renforcement des équipements de loisirs** en s'appuyant sur les ressources locales.

Ainsi, les édifices de caractère inexploités (anciennes granges, anciens hangars, ...), diffus sur le territoire, représentent de **potentiels hébergements touristiques** permis par le changement de destination.

De plus, les éléments naturels dont la Vienne sont également des supports au développement d'activités spécifiques. Actuellement inexploitée, **les élus aspirent à développer une offre de loisirs en lien avec la Vienne** qui traverse le territoire. »

« 2.3. Développer le tissu artisanal et commercial

2.3.2. Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire

Texte du PADD :

- Favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ;
- Accompagner l'installation des repreneurs d'activités ;
- Soutenir l'installation de nouvelles entreprises compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain existant ;
- Favoriser l'installation des nouvelles entreprises recherchant un cadre rural grâce au changement de destination.
- Favoriser le développement d'ateliers relais et pépinières d'entreprises sur les ZA existantes.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le territoire est riche d'une diversité d'artisans dont le travail participe à la valorisation et à la reconnaissance du territoire.

Le développement de l'habitat diffus sur le territoire s'est accompagné de **l'installation d'artisans en secteur isolé** Ces artisans n'ont pas vocation à se déplacer dans les zones artisanales ou économiques afin de rester dans leurs zones de chalandise. Ainsi, les élus ont souhaité **autoriser le maintien des activités existantes et leurs développements à partir du bâti existant.**

Pour les nouvelles installations, celles-ci seront possibles dans le tissu urbain dès lors qu'elles seront compatibles avec l'habitat et dans les zones agricoles et naturelles dès lors que le changement de destination sera autorisé (en fonction du bâtiment projeté). »

« 2.3.3. Préparer le territoire aux besoins économiques à venir

Texte du PADD :

- Favoriser le développement des activités ;
- Créer les conditions de formations des actifs relatives aux besoins des entreprises locales ;
- Contribuer au parcours des entreprises.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le règlement écrit permettra l'implantation des fonctions supports dans les zones d'activités et artisanales. Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, les élus souhaitent soutenir des politiques supra intercommunales, comme la formation et le développement de la communication du numérique. En effet, dans ce dernier cas, la présence et la qualité de ce réseau sont des éléments essentiels pour un territoire attractif. »

« 2.3.5. Soutenir l'amélioration des communications numériques sur l'ensemble du territoire jusqu'aux secteurs les plus diffus

Texte du PADD :

- Soutenir le développement de la communication numérique vers les zones d'activités artisanales et économiques et vers le télétravail ;
- Affirmer la volonté du territoire de permettre le maintien de l'artisanat isolé ;
- Favoriser le développement des espaces de travail partagés ;
- Favoriser l'implantation d'espaces multimédia ouvert à tous et animés par du personnel compétent.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le déploiement du numérique sur le territoire est vecteur de développement de pratiques associées. Il permet en outre d'envisager le développement du télétravail et de l'auto-entrepreneuriat au sein de tout ensemble bâti de l'intercommunalité. Les élus souhaitent continuer à soutenir ce développement. »

« 2.4. Renforcer le rôle des transports collectifs

2.4.1. Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes

Texte du PADD :

- Permettre et soutenir le développement d'un pôle tertiaire (formation, ...) en lien avec la gare de Noyant-de-Touraine ;
- Pérenniser la gare de Maillé ;
- Apporter tout soutien au maintien des gares limitrophes au territoire.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Les gares ont un rôle majeur dans la dynamique du territoire. Pour rappel, la ligne desservant Noyant-de-Touraine et Maillé permet de relier Tours et Châtelleraut. Véritables portes d'entrées sur le territoire et lieux d'interconnexions, les élus y projettent prioritairement des projets à vocation mixte.

Le maintien des gares suppose la poursuite du service de transport ferroviaire en l'adaptant notamment aux demandes des utilisateurs. »

« 1.3. Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité

1.3.2. Contribuer au maintien et au développement des commerces et services de proximité

Texte du PADD :

- Conforter les services médicaux présents sur le territoire ;
- Développer les services de proximité ;
- Encourager le commerce ambulancier et les marchés ;
- Favoriser une offre commerciale de proximité diversifiée ;
- Reconvertir les bâtiments publics anciennement dédiés à des équipements.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Dans un territoire rural, **les services et commerces de proximité sont essentiels au dynamisme** des communes. Les élus souhaitent conforter les services présents sur le territoire.

Ils désirent permettre le développement d'autres services de proximité. Pour éviter les friches, les élus souhaitent autoriser le changement de destination de ces dernières (par exemple, en logement). »

« 1.3.3. Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux

Texte du PADD :

- Assurer l'apprentissage de la natation en milieu rural par la présence de bassins de natation sur le territoire dont un couvert ouvert toute l'année ;
- Définir des emplacements réservés pour les équipements ;
- Favoriser, si besoin, l'implantation de nouveaux équipements publics.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Les équipements publics du territoire sont vecteurs d'attractivité. **L'offre en équipement aquatique sur l'intercommunalité est insuffisante** pour assurer l'apprentissage de la natation. Cette insuffisance a été maintes fois signalée par les élus et les habitants du territoire.

D'autres équipements publics sont prévus pour compléter l'offre en Touraine Val de Vienne. »

« 1.3.4. Assurer l'accès aux équipements et aux services pour tous les résidents du territoire

Texte du PADD :

- Définir les zones de projet à vocation d'habitat et d'équipements de proximité ;

- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

L'accès aux équipements pour tous les habitants du territoire (véhiculés ou non) est essentiel. Les élus souhaitent privilégier les projets à vocation d'habitat à proximité des services et équipements existants et en faciliter l'accès. Tout en préservant les services de proximité diffus là où ils existent avec la nécessité d'assurer un service intra-communautaire pour l'habitat diffus. »

« 3.3. Poursuivre un développement vers l'énergie positive

3.3.1. Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage

Texte du PADD :

- Autoriser l'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques sur les espaces les plus propices (délaissés, sols pollués, friches économiques) ;
- Permettre l'implantation d'éoliennes en prenant en compte, les enjeux patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles ;
- Encourager le développement des énergies solaires sur les bâtiments ou sous forme d'ombrière ;
- Inciter au développement de la filière bois (biomasse) ;
- Encourager le développement de la méthanisation sur les sites agricoles.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Les élus aspirent au développement des énergies renouvelables respectant les espaces naturels, agricoles et forestiers et limitant l'artificialisation des sols. Ils souhaitent favoriser les installations domestiques sur les toitures des habitations, entreprises ou bâtiments publics. »

Une révision allégée n°2 qui vise à compléter la liste des ensembles bâtis densifiables hors les enveloppes de bourgs

a - Contexte

Deux communes souhaitent profiter de la révision allégée n°2 pour inscrire deux ensembles bâtis consolidés tels que définis dans le PADD, en secteur Ah. L'inscription de ces hameaux en secteur Ah permettrait notamment leur densification en aménageant les dents creuses. Ces demandes se fondent sur l'objectif du PADD qui consiste à « *consolider les ensembles bâtis du territoire* » qui vise notamment à « *optimiser le foncier disponible dans les ensembles bâtis du territoire* ».

Bien que ces deux ensembles bâtis n'aient pas été identifiés dans le tableau inscrit en page 15 du PADD, les communes estiment que ces ensembles remplissent les conditions permettant leur inscription en Ah.

En effet, le PADD autorise la densification des ensembles bâtis « *hors les enveloppes de bourgs comprenant des terrains en dents creuses pouvant être comblés à horizon 2035* » (orientation 1.1.3).

À ce titre les ensembles bâtis suivants pourraient être densifiables.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Projet
Champigny-sur-Veude	La commune souhaite intégrer le secteur de La Québrie en secteur Ah. Ce secteur correspond aux critères définis dans le PADD pour être requalifié en « Ah ». C'est par ailleurs ce qui avait été proposé lors de l'élaboration du PLUi mais non retenu par la commune à ce moment-là.
Marcilly-sur-Vienne	Le secteur du Petit Peuil est actuellement classé en zone A. La commune sollicite la CCTVV afin d'inscrire ce secteur en STECAL Ah.

Une révision allégée n°2 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal

a - Contexte

S'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du PADD de son PLUi, la CCTVV souhaite permettre, par le biais de cette révision allégée, le déploiement de projets ou le confortement d'activités existantes, qui contribuent au rayonnement économique et notamment touristique du territoire intercommunal.

À titre d'exemple, il peut s'agir de créer un STECAL afin de permettre la réalisation d'hébergement touristique dans le cadre d'une diversification d'activité agricole, tel que c'est le cas pour la commune de Rilly-sur-Vienne (cf. détail plus bas). Il s'agit aussi par exemple de créer un STECAL afin de permettre la réalisation d'hébergement touristique et de valoriser la présence d'un patrimoine bâti remarquable, tel que c'est le cas du Château de Paviers sur la commune de Crouzilles.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à « *contribuer à accompagner l'économie touristique, portée par le tourisme vert* » en compatibilité avec l'orientation 1.1 du PADD.

La CCTVV, en cohérence avec les choix politiques au moment de la réalisation du PLUi, souhaite autoriser le développement de projets de tourisme viticole et agricole (exemple : route des vins, route des produits fermiers, valorisation des ressources locales) et encourager la mixité de l'offre en hébergement touristique.

Ainsi, les modifications proposées à travers cette procédure de révision allégée vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement de projets à vocation économique ou touristique sur le territoire intercommunal.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Projet
Assay	Les propriétaires souhaitent valoriser le château de Bel Ébat pour en faire un lieu d'accueil touristique, ce qui nécessite la création d'un STECAL NI.
Braslou	La société « Les Ducs de Richelieu » possède un corps de ferme réhabilité à Brayessous-Faye, accueillant des événements de type mariages, séminaires, concerts et spectacles. Elle souhaite développer un second site d'activités sur la commune de Braslou au niveau d'un ancien corps de ferme, mais cela nécessite de créer un STECAL AI afin de permettre ce type d'activités.
Crouzilles	La commune a un projet pédagogique d'intérêt collectif qui consiste en la réalisation d'un site de découverte et de valorisation de l'activité poterie datant de l'époque romaine, au regard des fouilles archéologiques réalisées et de l'importance du site.
Crouzilles	La commune compte sur son territoire le Château de Paviers. Le propriétaire souhaite réaliser des travaux de mise aux normes de l'assainissement sur une parcelle qui n'est pas, à ce jour, comprise dans le STECAL existant AI. Aussi, il demande l'intégration de cette parcelle dans le STECAL.

Rilly-sur-Vienne	Les propriétaires d'une exploitation agricole située sur la commune souhaitent développer une activité de camping à la ferme (consistant en la réalisation d'emplacements pouvant accueillir au maximum 20 personnes) ce qui nécessite la création d'un STECAL AI.
------------------	--

Une révision allégée n°2 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement économique du territoire intercommunal

a - Contexte

S'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du PADD de son PLUi, la CCTVV souhaite permettre, par le biais de cette révision allégée, le déploiement de projets ou le confortement d'activités existantes, qui contribuent au rayonnement économique notamment en affirmant le maintien du maillage artisanal.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à « *Développer le tissu artisanal et commercial* » en compatibilité avec l'orientation 2.3 du PADD.

La CCTVV, en cohérence avec les choix politiques au moment de la réalisation du PLUi, souhaite favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes. Les projets évoqués ci-dessous, répondent à une multitude d'objectifs du PADD, comme celui « *d'affirmer le développement économique des zones d'activités communautaires* », « *d'affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire* », « *préparer le territoire aux besoins économiques à venir* », et aussi « *soutenir l'amélioration des communications numériques sur l'ensemble du territoire jusqu'aux secteurs les plus diffus* ».

À titre d'exemple, il peut s'agir d'augmenter des périmètres de STECAL existants afin de conforter une activité artisanale déjà en place. Il s'agit également, pour le projet situé sur la commune de Noyant-de-Touraine, de répondre à l'objectif d'« *identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes* », inclus dans l'orientation 2.4 « *Renforcer le rôle des transports collectifs* » du PADD. Cette orientation vise notamment à créer un pôle tertiaire en lien avec la gare de Noyant-de-Touraine.

Ainsi, les modifications proposées à travers cette procédure de révision allégée vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement de projets à vocation économique sur le territoire intercommunal.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune	Projet
Braslou	L'exploitant d'une société de travaux publics souhaite construire un hangar de stockage sur la parcelle ZS 69 afin de faciliter son activité déjà en place. La zone d'activités de Braslou ne comportant plus de terrains disponibles, la commune souhaite permettre la création d'un STECAL Az d'une emprise limitée.
Crouzilles	La commune de Crouzilles compte sur son territoire un artisan qui bénéficie d'un classement en STECAL Az depuis la réalisation du PLUi, approuvé en 2020. Aujourd'hui, l'artisan voit son activité se développer et sollicite la collectivité pour l'agrandissement du STECAL le concernant.
Noyant-de-Touraine	La Communauté de communes a pour projet l'aménagement d'un espace de coworking sur une partie de la gare de Noyant. La CCTVV souhaite pour cela modifier le zonage de cette parcelle actuellement classée en Agi.
Rilly-sur-Vienne	L'entreprise TECH2 OUEST est une entreprise installée sur la parcelle ZK 126 actuellement en zone Az. L'entreprise souhaite construire un bâtiment qui va déborder sur la parcelle adjacente, la ZK 127 actuellement inscrite en zone agricole. Il s'agit ainsi de revoir la délimitation du STECAL afin de l'étendre.

Une révision allégée n°2 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics

a - Contexte

Trois ans après l'entrée en vigueur de son PLUi, la CCTVV se voit informée de différents projets communaux, d'intérêt général, actuellement contraints dans leur mise en œuvre du fait de dispositions réglementaires non compatibles en termes de zonage et/ou règlement écrit.

À titre d'exemple, il peut s'agir de permettre la réalisation de stations d'épuration ou l'extension d'un cimetière.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent notamment à « *conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité* » en comptabilité avec l'orientation 1.3 du PADD.

La CCTVV en cohérence avec les choix politiques au moment de la réalisation du PLUi, souhaite notamment « *pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux* » et « *favoriser, si besoins, l'implantation de nouveaux équipements publics* » (orientation 1.3.3 du PADD).

Ainsi les orientations proposées à travers cette procédure de révision allégée n°2, de réduction de la zone A, vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement et l'implantation d'équipements publics sur le territoire.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Antogny-le-Tillac	Il s'agit d'un projet de station d'épuration sur un secteur inscrit actuellement en zone A pour lequel un changement de zonage est requis.
Avon-les-Roches	Le Ministère des Armées souhaite réaliser des travaux sur ses bâtiments mais le règlement de la zone A ne le lui permet pas à ce jour. Le Ministère sollicite donc la CCTVV pour un changement de zonage vers un secteur Um.
Brizay	La commune souhaite changer le zonage de deux parcelles de la zone A vers un secteur Aep afin de permettre l'agrandissement du cimetière. Une étude de faisabilité a été réalisée par l'ADAC ¹ .
Champigny-sur-Veude	Il s'agit de permettre le changement de zonage de la zone agricole vers un STECAL Aep afin de permettre la réalisation de la nouvelle station d'épuration.
Sainte-Maure-de-Touraine	La commune souhaite créer un nouveau cimetière dans la mesure où le cimetière existant manque de place. Le secteur qui a été ciblé pour la création de ce nouveau cimetière est actuellement classé en zone A. La commune sollicite donc le passage de cette parcelle en zone Aep.

¹ Agence Départementale d'Aide aux Collectivités locales 37

Une révision allégée n°2 qui vise à favoriser le développement des énergies renouvelables sur des délaissés

a - Contexte

Trois années après l'entrée en vigueur de son PLUi, la CCTVV se voit informée de différents projets d'énergies renouvelables sur des délaissés de son territoire qui sont actuellement contraints dans leur mise en œuvre du fait de dispositions réglementaires non compatibles en termes de zonage et/ou règlement écrit.

Il s'agit par exemple d'utiliser des délaissés autoroutiers importants aux abords de l'autoroute A10 pour y installer des panneaux photovoltaïques ou de recycler des sites aujourd'hui pollués pour y installer des énergies renouvelables.

Ce projet entre en compatibilité avec l'orientation du PADD 3.3.1 qui vise à « *autoriser l'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques sur les espaces les plus propices (délaissés, sols pollués, friches économiques)* ».

Ainsi les orientations proposées à travers cette procédure de révision allégée n°2, de réduction de la zone A, vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement et l'implantation d'équipements publics sur le territoire.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Ports-sur-Vienne	La société WPD Solar souhaite développer un projet photovoltaïque au sol sur la commune de Ports, sur des terrains issus de délaissés autoroutiers. Certaines parcelles sont classées en secteur Agi dans le PLUi (et donc compatibles avec un projet photovoltaïque au sol) mais d'autres parcelles sont classées en zone A. La requête consiste en un reclassement de délaissés autoroutiers en zone Agi.
Richelieu	La commune de Richelieu compte sur son territoire une ancienne décharge. Lors de l'élaboration du PLUi le site n'avait pas été référencé comme site propice au développement des énergies renouvelables. La commune souhaite à ce jour afficher ce projet de réutiliser cette friche en tant que potentiel de développement des énergies renouvelables. Le site est d'ailleurs identifié par la base de données BASIAS.

Une révision allégée n°2 qui vise à ajuster des délimitations de zonage en cohérence avec l'occupation des sols actuelle

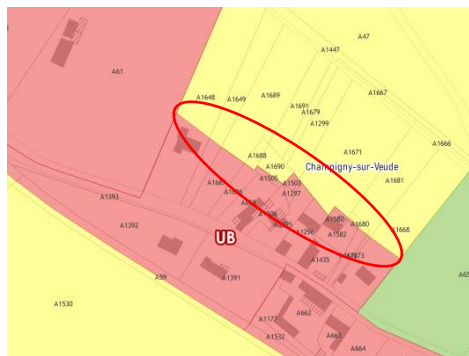
a - Contexte

La CCTVV est sollicitée par plusieurs communes depuis l'approbation du PLUi sur des sujets de délimitations de zonage pour lesquelles une erreur manifeste d'appréciation est observable.

Pour les communes concernées, ce sont les propriétaires qui, bien souvent, s'aperçoivent au moment de vouloir réaliser un projet (annexe, piscine, extension) à proximité immédiate de leur habitation que la délimitation de la zone ne leur permet pas.

À titre d'exemple, on peut citer le cas d'une rangée d'habitations à Champigny-sur-Veude qui se trouvent contraintes de par un zonage A qui vient jouxter immédiatement la zone UB, empêchant les projets d'extensions/d'annexes/de piscine des propriétaires.

Exemple de Champigny-sur-Veude :



Les projets présentés ci-après ont pour point commun de permettre l'évolution de bâtis existants (annexe, extension) par une adaptation à la marge² du trait des zones (UA, UB, UAj ou UBj) impactant une zone agricole.

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Champigny-sur-Veude	Il s'agit de revoir le zonage concernant des parcelles situées en zone agricole afin d'ajouter une zone UBj à l'arrière des constructions pour permettre une évolution des bâtis existants (annexe, extension).
La Tour-Saint-Gelin	Il s'agit de revoir le classement d'une parcelle inscrite en zone agricole afin de proposer un zonage UAj, donnant davantage de possibilités d'évolutions du bâti aux propriétaires actuellement contraints par un zonage A qui vient jouxter immédiatement la parcelle comprenant leur habitation principale.

² Sauf exception justifiée de par la présence d'élément(s) naturel(s) à protéger sur le terrain en question, le déplacement de la zone UA, UB, UAj ou UBj sur la zone agricole n'excède pas 15m.

Une révision allégée n°2 qui vise à développer des secteurs d'habitat sur le territoire en compensation de secteurs ouverts à l'urbanisation modifiés ou supprimés

a - Contexte

Trois années après l'entrée en vigueur de son PLUi, la CCTVV se voit informée de modifications ou de suppressions de secteurs d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans plusieurs communes. Ces communes, en compensation de ces modifications, souhaitent ouvrir d'autres secteurs, aujourd'hui classés zone agricole, à l'urbanisation. Ces projets d'aménagement sont actuellement contraints dans leur mise en œuvre du fait de dispositions réglementaires non compatibles en termes de zonage et/ou règlement écrit.

Il s'agit par exemple de rendre constructible une parcelle à Luzé, plus proche du bourg, en compensation de la suppression de l'OAP des Varennes. La commune souhaite créer une OAP plus petite, l'OAP de la Plaisance pour y construire les logements sociaux. Autre exemple encore, la commune de Champigny-sur-Veude qui souhaite réduire la taille de l'OAP d'Enfer et d'en créer une autre, en compensation, proche d'une école, pour y développer un projet de logements intergénérationnels.

Ces projets entrent en compatibilité avec l'orientation du PADD 1.1 qui vise à « *accroître l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de 0,35%* » et à l'orientation 1.2 du PADD qui vise à « *répondre aux besoins de la population en matière de logements* ».

b - Récapitulatif des communes concernées

Commune de	Description du projet
Champigny-sur-Veude	La commune souhaite créer une nouvelle OAP au sud du centre-bourg, proche d'une école, en compensation de la réduction de l'OAP d'Enfer. Elle projette d'y développer des logements intergénérationnels.
Courcoué	La commune de Courcoué fait une demande pour remplacer son OAP existante, l'OAP de Richelieu, par une autre OAP. Ce nouveau secteur sera aménagé de façon à structurer l'entrée de bourg.
Luzé	La commune souhaiterait rendre constructible une parcelle proche du bourg pour y construire des logements sociaux. Cette nouvelle OAP se ferait en compensation d'une OAP supprimée un peu plus au nord, plus éloignée du bourg.

3

PRÉSENTATION DES PROJETS PAR COMMUNE & MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi

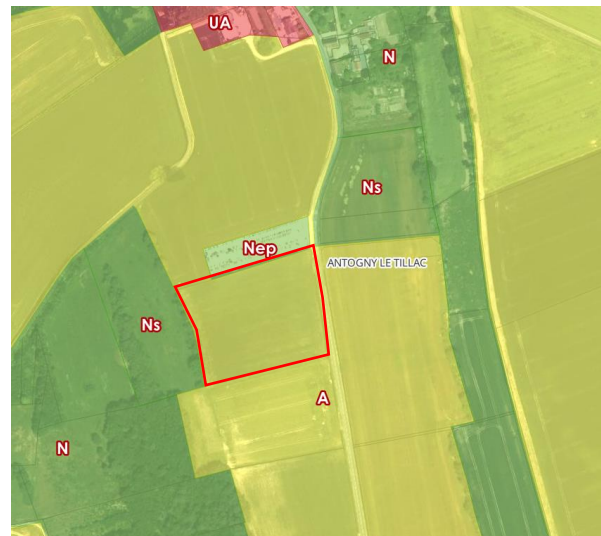
Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi

a - Commune d'Antogny-le-Tillac

Description détaillée du projet et justifications

Le projet communal consiste en la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, sur la parcelle ZK 37. Il s'agit d'une parcelle inscrite en zone agricole.

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Il s'agit de revoir le zonage concernant une parcelle située en zone A pour les inscrire en secteur Nep.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 – pages 96, 100 et 101
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour accueillir la future station d'épuration.

La modification envisagée consiste à créer un STECAL Nep sur une superficie de 1,28 ha sur une zone classée A à laquelle le règlement de la zone Nep s'appliquera.

À noter que les secteurs Nep sont des « secteurs naturels comprenant un équipement public ».

Le règlement écrit relatif au secteur Nep rend possible les nouvelles constructions et installations ayant entre autres, les sous-destinations « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



b - Commune d'Assay

Description détaillée du projet et justifications

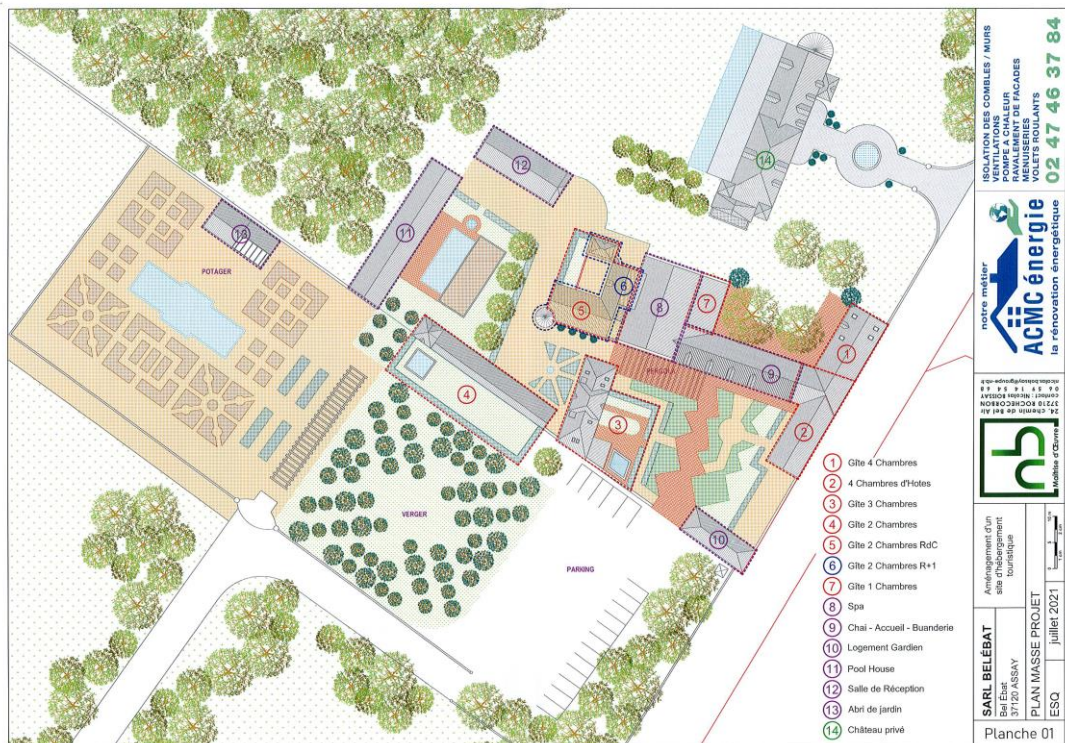
La commune d'Assay compte sur son territoire le château de Bel-Ébat, actuellement inscrit en zones agricole et naturelle du PLUi.

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Les propriétaires ont pour ambition de développer l'activité touristique en réalisant des hébergements touristiques, contribuant ainsi à l'attractivité touristique du territoire mais également à la valorisation du patrimoine.

Le schéma ci-après concerne le projet porté par les propriétaires, qui consiste en la réalisation de gîtes, de chambres d'hôte, d'un SPA, d'un chai, d'un pool house, d'une salle de réception et d'un abri de jardin. L'aménagement des hébergements touristiques se fera exclusivement en réhabilitation de bâtis existants. Cependant, des aménagements annexes sont prévus pour pouvoir accueillir du public comme des places de stationnement.



À noter, le projet est aussi concerné par la Révision allégée n°1 sur la partie naturelle du site (création d'un STECAL NI sur une zone N).

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 96, 100, 102 et 180
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire le domaine de Bel-Ébat dans un STECAL NI, pour permettre la création de places de stationnement ainsi que des abris de jardin projetés sur l'actuelle zone A.

La modification envisagée consiste à créer un STECAL NI sur une superficie de 0,78 ha sur une zone classée A auquel le règlement relatif aux STECAL NI s'appliquera.

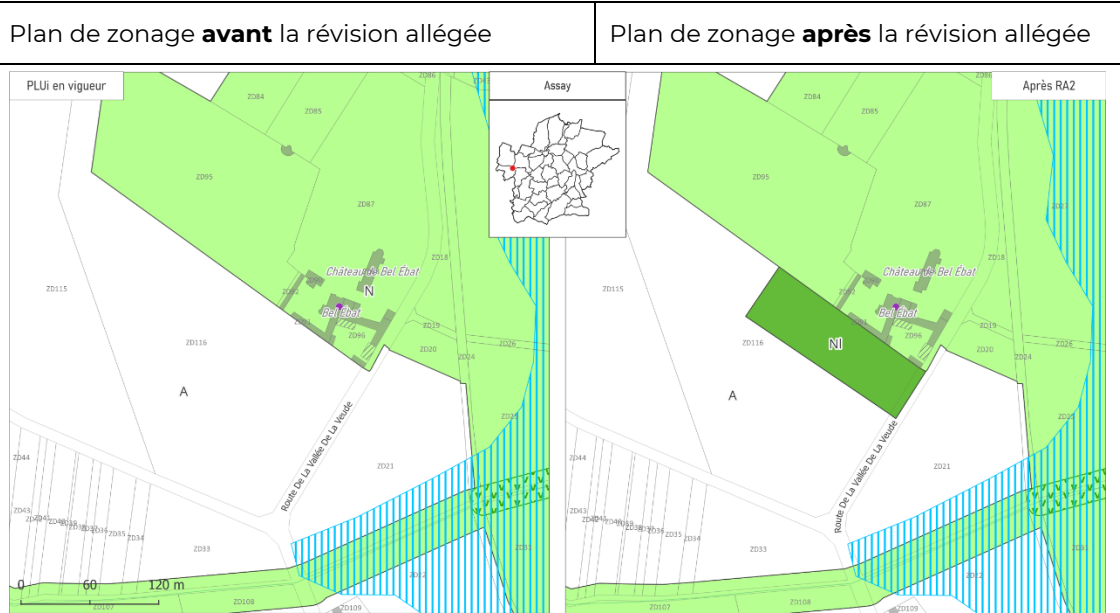
Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL NI permet « le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique.

Sont admises dans le secteur NI, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. »

La surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi est de 2000m² et la hauteur maximale des nouvelles constructions nouvelles est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifient.

■ Évolution du plan de zonage



c - Commune d'Avon-les-Roches

Description détaillée du projet et justifications

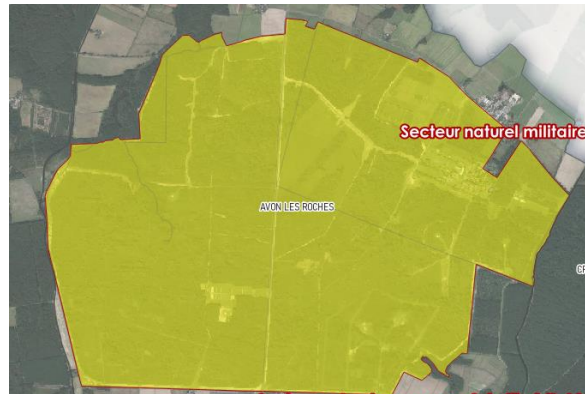
À la demande du ministère des Armées, qui souhaite réaliser des travaux sur ses bâtiments (sur le site du camp du Ruchard), la commune d'Avon-les-Roches sollicite une modification du zonage afin de permettre la mise en œuvre de ces travaux.

Différents courriers ont été adressés à la commune par l'EMZD de Rennes et des plans ont été transmis.

En effet, le zonage apparaît comme étant restrictif pour la réalisation de travaux de réhabilitation des infrastructures existantes. Or, dans l'hypothèse où la réhabilitation s'avèrerait complexe, le ministère des Armées souhaiterait être autorisé à construire des bâtiments troupes, des bureaux ou toute autre construction nouvelle nécessaire à l'armée.

Il est demandé d'agrandir une partie du périmètre sur la zone A, ce qui correspond à l'entrée du camp, pour effectuer un changement de zonage en UM. Ce secteur offre une grande souplesse dans les destinations permises au regard des enjeux nationaux qu'il comprend.

Vue aérienne et classement actuel en zone Nm au PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (1 plan à modifier : échelle communale).
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90, 100, 185
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire le site en zone UM.

La modification envisagée consiste à créer une zone UM sur une superficie de 35,6 hectares pour laquelle le règlement relatif aux zones UM s'appliquera. Sur ces 35,6 hectares, 1,6 hectares seront issus de l'ancienne zone A qui basculera en UM, les 34 hectares restants seront issus de la zone naturelle (révision allégée n°1).

Pour rappel, la zone UM correspond aux espaces occupés par l'armée nationale. C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant en tout ou partie un lien avec l'activité militaire. Ce zonage correspond à l'actuelle organisation du site. En effet, le site militaire présent est déjà construit et est constitué de 82 bâtiments (bureaux, salles d'instruction, de restauration, d'hébergement de troupes, de stockage, d'installations sportives, d'ateliers, d'un chenil, d'une clinique vétérinaire). Ainsi cet ensemble bâti s'apparente à un village. Une partie de ces bâtiments mérite aujourd'hui d'être réhabilitée, ce que permet le zonage UM.

Le règlement écrit de la zone UM impose pour toute nouvelle construction ou installation de démontrer un lien direct avec l'activité militaire existante ainsi que la compatibilité d'exercice.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



d - Commune de Braslou 1/2

Description détaillée du projet et justifications

Le propriétaire de la parcelle ZS 189 souhaite construire un hangar sur la parcelle ZS 69 afin de développer son activité de travaux publics déjà existante. La zone d'activités de Braslou ne comportant plus de terrains disponibles, la commune souhaite permettre à cette entreprise de faciliter l'exercice de son activité.

Vue aérienne et classement actuel au PLUi

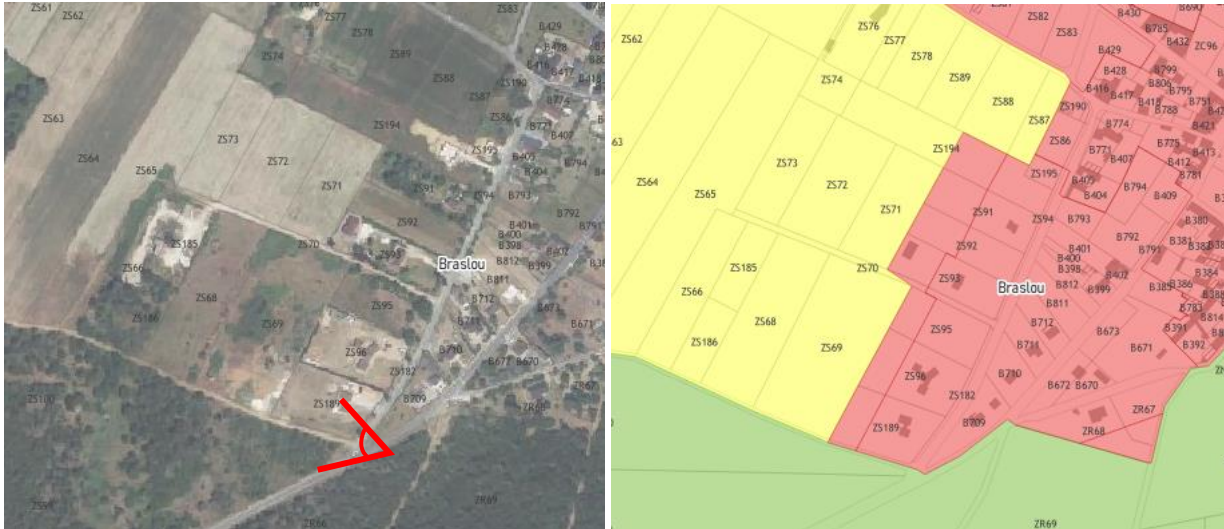


Photo du terrain concerné

Il s'agit de revoir partiellement le classement de la parcelle ZS 69 et de prévoir un zonage en STECAL Az.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 96 et 105
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre la réalisation d'un hangar de stockage pour l'activité de travaux publics, sans nuisances vis-à-vis des tiers.

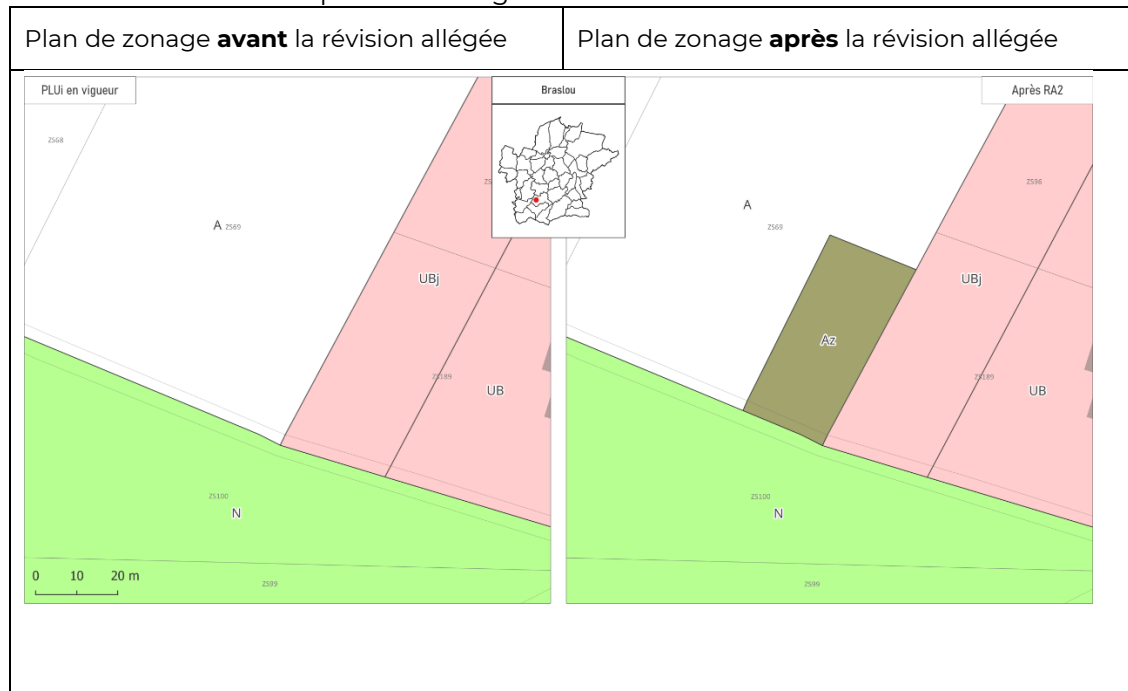
La modification envisagée consiste à créer un STECAL Az sur une superficie de 1113m² sur une zone actuellement classée A à laquelle le règlement écrit des STECAL Az s'appliquera. À noter que les secteurs Az sont des « secteurs agricoles comprenant une activité économique isolée ».

Le règlement précise par ailleurs que « sont admises dans le secteur Az les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admis dans le secteur Az, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ».

▪ Évolution du plan de zonage



e - Commune de Braslou 2/2

Description détaillée du projet et justifications

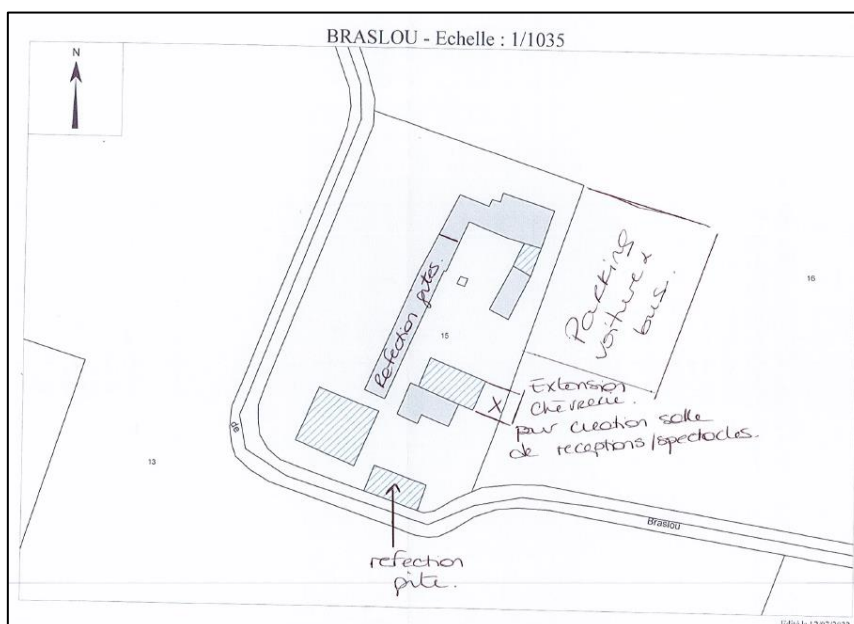
La société « Les Ducs de Richelieu » possède un corps de ferme réhabilité à Braye-sous-Faye, permettant d'accueillir des événements type mariages, séminaires, concerts et spectacles. Elle souhaite développer un second site sur Braslou mais cela nécessite de créer un STECAL AI au niveau du lieu-dit « Champigny le Sec ».

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Les propriétaires ont pour ambition de développer l'activité touristique en réalisant des hébergements touristiques et notamment des gîtes, contribuant ainsi à l'attractivité touristique du territoire mais également à la valorisation du patrimoine. En effet, la chèvrerie actuelle serait transformée en salle de réception, après agrandissement d'environ 350 à 400m². La réalisation d'un parking est également rendue nécessaire par ce projet.

Le schéma ci-après expose le projet présenté par le propriétaire :



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (1 plan à modifier : échelle communale)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

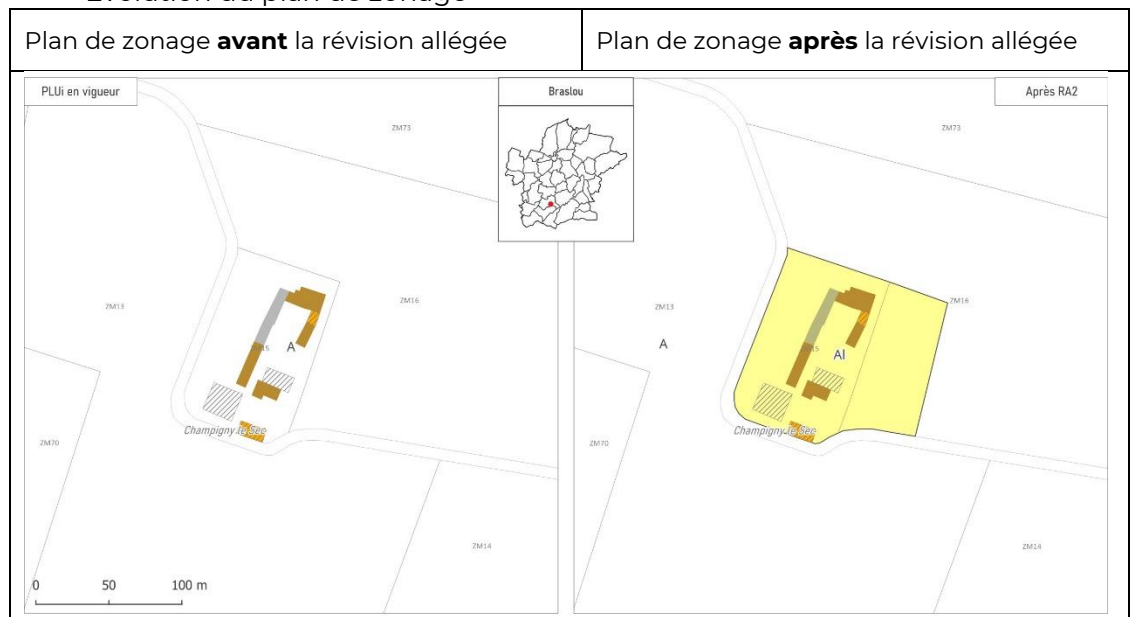
Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire le domaine dans un STECAL AI.

La modification envisagée consiste à créer un STECAL AI sur une superficie de 12 800m² sur une zone classée actuellement en zone A, auquel le règlement relatif aux STECAL AI s'appliquera.

À noter que les secteurs AI correspondent à des secteurs agricoles permettant une diversification de l'activité agricole.

Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL AI permet « *le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique ; · Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public », à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette* » .

- Évolution du plan de zonage

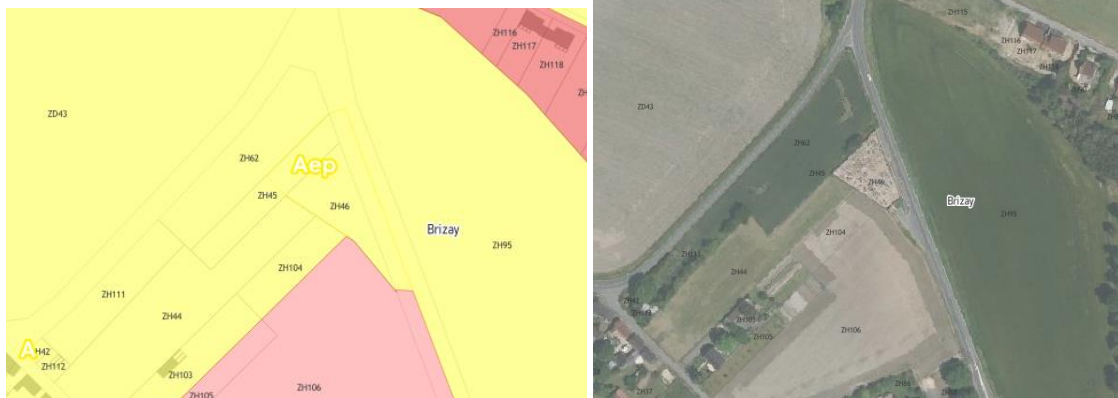


f - Commune de Brizay

Description détaillée du projet et justifications

Dans le cadre de son projet d'agrandissement de cimetière, la commune sollicite la CCTVV afin de modifier le zonage de deux parcelles afin de passer de la zone A vers un secteur Aep. Une étude de faisabilité a été réalisée par l'ADAC et annexée à la présente notice³.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de revoir le classement des parcelles ZH 45 et ZH62 pour les inscrire dans un STECAL Aep.

**Pièces
modifiées
dans
le
PLUi**
Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 100 et peut-être 90
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre l'extension du cimetière de la commune via une modification du zonage et le passage partiel des parcelles ZH45 et ZH62 en secteur Aep.

Ainsi ce sont 4700 m² qui basculent de la zone A vers le secteur Aep.

Pour rappel le secteur Aep correspond à un secteur agricole comprenant un équipement public.

³ Cf. Annexe 1 : ADAC Etude de l'extension du Cimetière

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



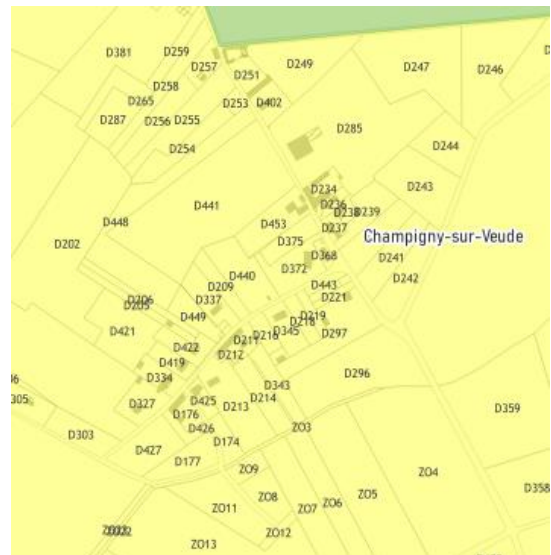
g - Commune de Champigny-sur-Veude 1/4

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Champigny-sur-Veude souhaite intégrer La Québrie en secteur Ah. Il s'agit d'un ensemble bâti qui, d'après la commune, correspond aux critères définis dans le PADD pour être qualifié d'*ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs*.

Lors de l'élaboration du PLUi, La Québrie avait par ailleurs été proposé sur la liste mais non retenu par la commune à ce moment là.

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de l'ensemble de la Québrie en considérant ce secteur comme un « *ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs* ».

Périmètre proposé



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Règlement graphique (plan à l'échelle communale)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20
- Évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au vu des éléments présentés précédemment, cette requête implique de faire évoluer le tableau figurant en page 15 du PADD afin d'inscrire La Québrie comme un « ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs ».

PADD avant la révision allégée					PADD après la révision allégée				
COMMUNE	Lieu-dit	Estimation du nombre d'habitations existantes	Nombre de logements estimés en terrain mobilisable	Nombre de logements estimés en terrain densifiable	COMMUNE	Lieu-dit	Estimation du nombre d'habitations existantes	Nombre de logements estimés en terrain mobilisable	Nombre de logements estimés en terrain densifiable
BRAYE-SOUS-FAYE	MOSSON	13	1	2	BRAYE-SOUS-FAYE	MOSSON	13	1	2
BRIZAY	LA COMMANDERIE	11	2	0	BRIZAY	LA COMMANDERIE	11	2	0
BRIZAY	LE PETIT CLERE	7	1	0	BRIZAY	LE PETIT CLERE	7	1	0
CHARENTIGNES	BUISSON PENOT	18	3	2	CHARENTIGNES	BUISSON PENOT	18	3	2
CHEZELLES	LA MESSONNIERE	6	1	0	CHAMPIGNY-SUR-VEUDE	LA QUEBRIE	19	3	6
CRISSAY-SUR-MANSE	LE PUY RENAULT	10	4	1	CHAVEIGNES	CHAVEIGNES	18	3	2
CRISSAY-SUR-MANSE	ROCHEBORDEAU	13	1	0	CHEZELLES	LA MESSONNIERE	6	1	0
CROUZILLES	MANNE	15	3	5	CRISSAY-SUR-MANSE	LE PUY RENAULT	10	4	1
CROUZILLES	MALGAGNE	16	1	0	CRISSAY-SUR-MANSE	ROCHEBORDEAU	13	1	0
FAYE-LA-VINEUSE	MARNAY	12	1	0	CROUZILLES	MANNE	15	3	5
LA TOUR-SAINT-GEUIN	LES BRUIERES	35	6	0	CROUZILLES	MALGAGNE	16	1	0
MAILLE	LES MERY	8	0	6	FAYE-LA-VINEUSE	MARNAY	12	1	0
MAILLE	LE VILLAGE DES CHAMPS	4	1	1	LA TOUR-SAINT-GEUIN	LES BRUIERES	35	6	0
MARCELLY-SUR-VIENNE	LES MARIALUX	15	3	0	MAILLE	LES MERY	8	0	6
MARCELLY-SUR-VIENNE	LES PERRIERES	12	1	2	MAILLE	LE VILLAGE DES CHAMPS	4	1	1
MARIGNY MARMANDE	LES YVONS	8	1	2	MARCELLY-SUR-VIENNE	LES MARIALUX	15	3	0
MEUIL	LES VARANNES	11	1	0	MARCELLY-SUR-VIENNE	LE PETIT FEUIL	4	5	1
NOYANT-DE-TOURNAINE	LA CHATIERE	19	1	1	MARCELLY-SUR-VIENNE	LES PERRIERES	12	1	2
NOYANT-DE-TOURNAINE	LA CYGOGNE	14	1	1	MARIGNY MARMANDE	LES YVONS	8	1	2
PARCAY-SUR-VIENNE	LA VINIERE	8	1	0	NEUIL	LES VARAN NES	11	1	0
PUSSIGNY	SAUVAGE	18	1	0	NOYANT-DE-TOURNAINE	LA CHATIERE	19	1	1
SAINTE-MAURE-DE-T.	LE PETIT BOIS	10	1	0	NOYANT-DE-TOURNAINE	LA CYGOGNE	14	1	1
SAINT-EPAIN	GRAND GALLISON	16	2	1	PARCAY-SUR-VIENNE	LA VINIERE	8	1	0
SAINT-EPAIN	PETIT GALLISON	15	1	1	PUSSIGNY	SAUVAGE	18	1	0
SAINT-EPAIN	LES PICALITS	9	3	1	SAINTE-MAURE-DE-T.	LE PETIT BOIS	10	1	0
TAVANT	LES PATUREAUX	17	2	1	SAINT-EPAIN	GRAND GALLISON	16	2	1
THENEUIL	LES VALLIERES / LE MESLIER	12	1	6	SAINT-EPAIN	PETIT GALLISON	15	1	1
THENEUIL	PUCHARD	10	4	2	SAINT-EPAIN	LES PICALITS	9	3	1
		362	49	35	TAVANT	LES PATUREAUX	17	2	1
					THENEUIL	LES VALLIERES / LE MESLIER	12	1	6
					THENEUIL	PUCHARD	10	4	2
							385	57	42

- Évolution du plan de zonage

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire La Québrie dans un STECAL Ah.

Ainsi ce sont 8 hectares qui basculent de la zone A vers le secteur Ah.

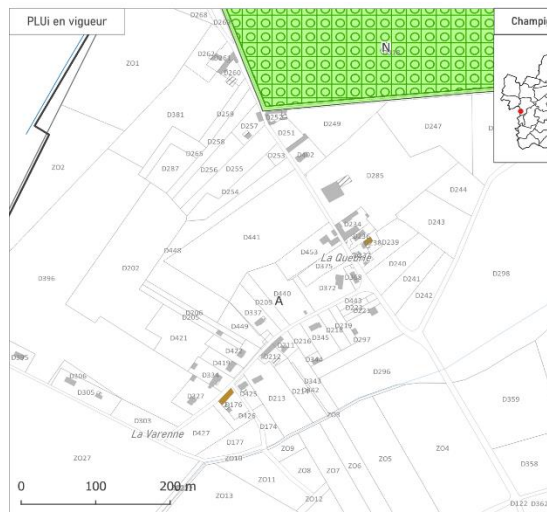
Pour rappel le secteur Ah correspond à un secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider où sont admises les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Lien avec l'évaluation environnementale :

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version de délimitation du STECAL a été revue pour être délimitée au plus proche du bâti existant. De plus, des haies se trouvant en franges du hameau ont été inscrites comme étant à protéger au document d'urbanisme (article L.151-23) ainsi que deux arbres remarquables. Cela permet d'inclure des mesures de réduction quant à la préservation paysagère des franges du hameau.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



h - Commune de Champigny-sur-Veude 2/4

Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit d'ajouter une zone UBj à l'arrière des constructions pour permettre notamment aux propriétaires de poursuivre leur projet : piscine, abri de jardin, ...

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi



Il s'agit de revoir le zonage concernant des parcelles situées en zone A (où se situent les jardins des requérants), dans le prolongement de la zone UB.

Les propriétaires souhaitent pouvoir réaliser des évolutions de leurs bâtis existants sur les terrains attenants à leur habitation qui sont déjà en l'état de jardin.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre l'évolution limitée des bâtis existants.

La modification envisagée consiste à revoir le zonage de la zone UB sur une bande d'environ 15m au nord afin de créer une zone UBj permettant aux riverains de pouvoir réaliser des annexes ou des extensions limitées.

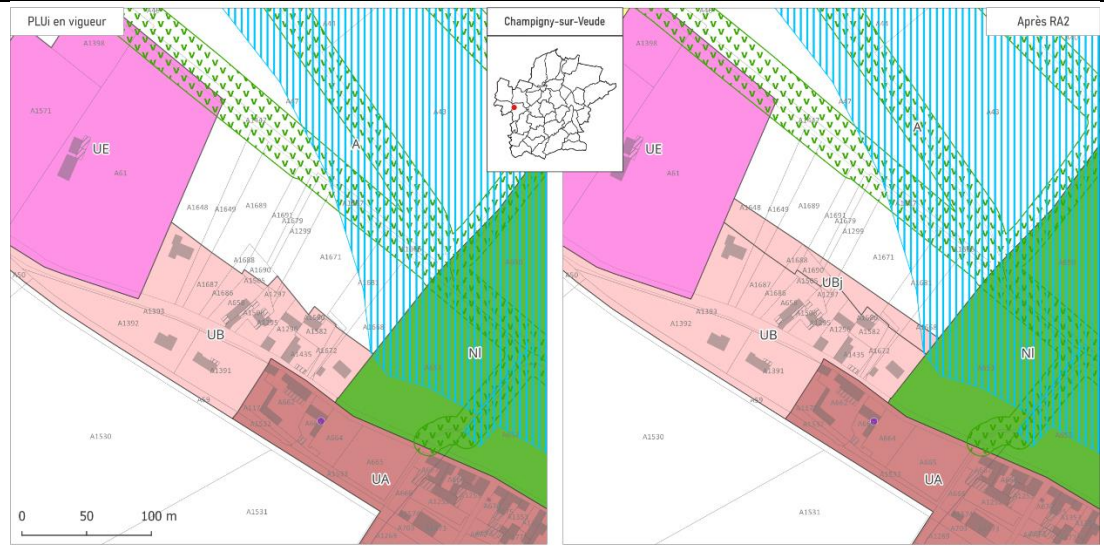
Pour rappel, le règlement écrit indique que « la zone UB comprend un secteur UBj identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions ».

Le règlement écrit précise que dans le secteur UBj sont notamment admises « les occupations et utilisations du sol suivantes : l'extension et les annexes des constructions existantes implantées dans la zone UB à la date d'approbation du présent document ; les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ; les abris ouverts pour animaux ; les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier (etc.) ».

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



i - Commune de Champigny-sur-Veude 3/4

Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de permettre le changement de zonage de la zone agricole vers un STECAL Aep afin de permettre la réalisation de la nouvelle station d'épuration communale.

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi



Ci-dessous figure le plan d'implantation de la station tel que prévu sur la parcelle A 1718.

IMPLANTATION DES STATIONS PROPOSEES

E.R.S.E.



**Pièces
modifiées
dans le
PLUi**

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

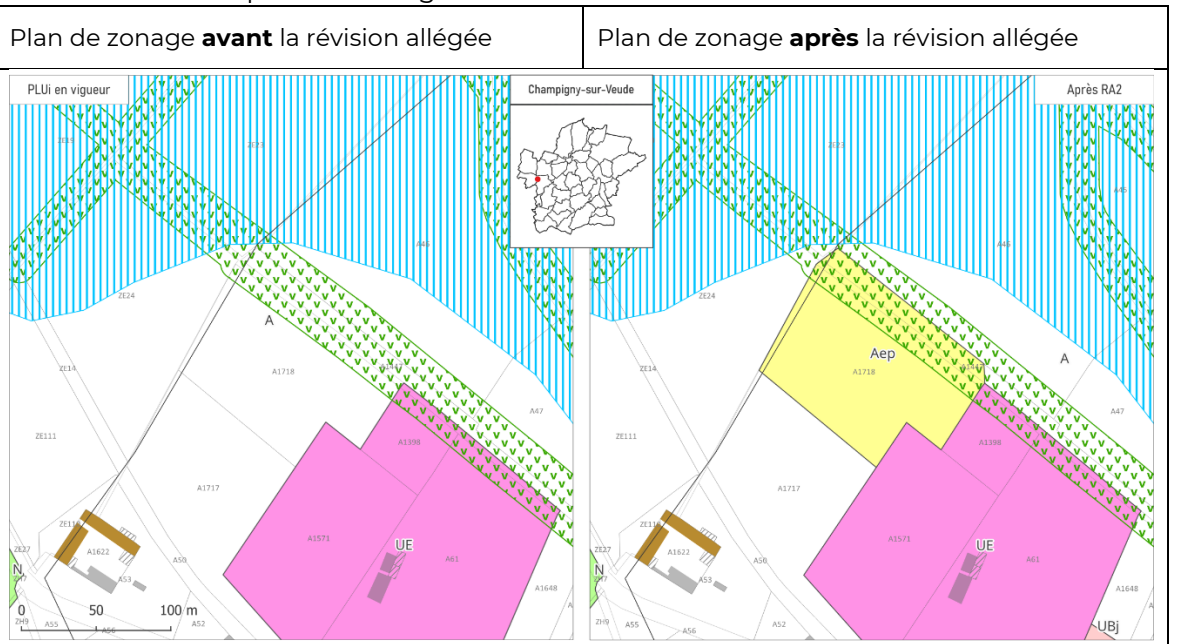
Au vu des éléments présentés précédemment, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour accueillir la future station d'épuration.

La modification envisagée consiste à créer un zonage Aep sur une superficie de 1,1ha sur une zone classée A à laquelle le règlement de la zone Aep s'appliquera.

À noter que les secteurs Aep sont des « secteurs agricoles comprenant un équipement public ».

À titre de rappel, le règlement écrit relatif aux secteurs Aep admet « les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet. Sont admis dans le secteur Aep, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ».

- Évolution du plan de zonage



j - Commune de Champigny-sur-Veude 4/4

Description détaillée du projet et justifications

Trois ans après l'approbation du PLUi, force est de constater sur la commune de Champigny-sur-Veude qu'un secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projet du fait notamment d'un sujet de rétention foncière ne permettant pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements.

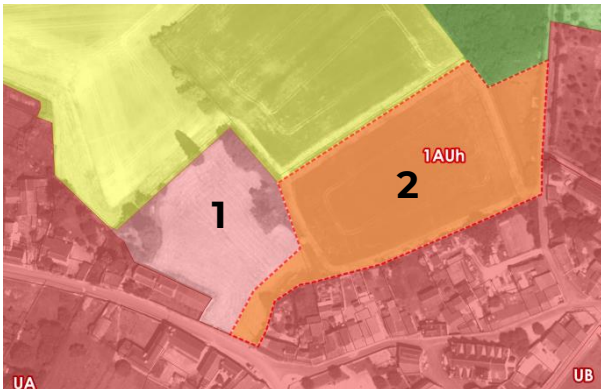
Ainsi, la commune souhaite restituer une partie du secteur d'Enfer concerné par une problématique de rétention foncière à la zone agricole, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces, tout en reportant sur un autre secteur une part de la surface retirée de l'espace initial.

Ce projet entre en compatibilité avec l'orientation du PADD visant à « *accroître l'attractivité résidentielle* » du territoire par le confortement des pôles relais. Champigny-sur-Veude est en effet une commune identifiée comme pôle-relais (cf. rappel du PADD en page 12 de la présente notice)

Il s'agit donc :

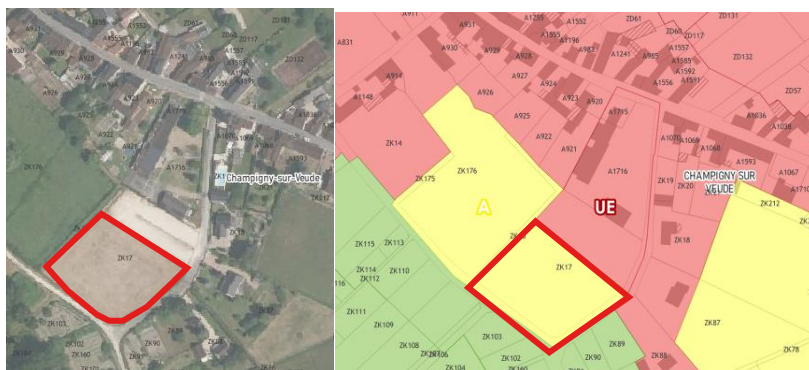
- de réduire une zone 1AUh « Secteur d'Enfer », au profit de la zone agricole,
- et de reporter sur un autre secteur une partie du projet d'urbanisation 1AUh. Le site retenu par les élus correspond à une seule parcelle non bâtie et inexploitée par l'activité agricole. Le site de 0,4 ha se situe en face de l'école maternelle des deux rivières et au sud du centre du bourg (environ 5 minutes à pied de la mairie).

Ainsi, l'espace indiqué en 1 (représentant une surface de 5900m²) sur le plan ci-dessous, initialement en zone 1AUh sera inscrit en zone agricole, seul l'espace indiqué en 2 restera en zone 1AUh.



Sur le plan ci-dessous, figure le secteur « de report », d'une surface de 4000m² (soit une restitution finale, pour la zone agricole de 1900m² sur l'ensemble de ces zones 1AUh), appartenant à la commune.

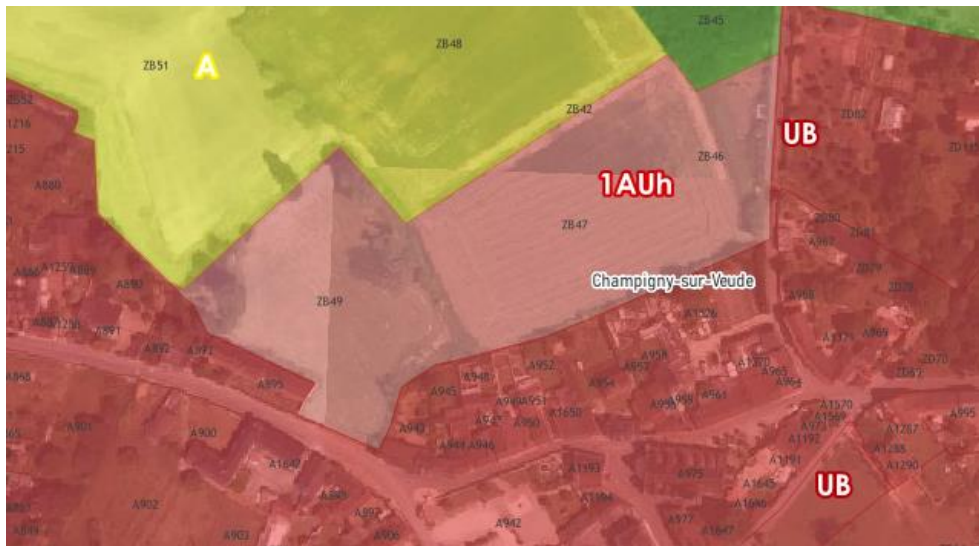
En effet, la maîtrise foncière communale d'un terrain jouxtant l'école communale viendra faciliter la mise en œuvre d'une opération de logements et permettra le confortement de Champigny-sur-Veude en tant que pôle-relais.



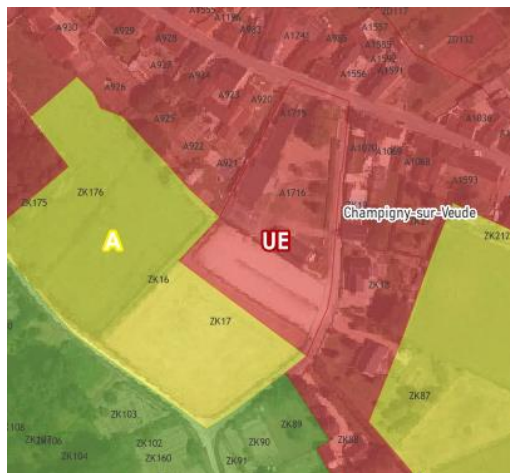
Plan de localisation à l'échelle de la commune des secteurs concernés.



Vue aérienne et zonage du PLUi actuel de la zone 1AUh initiale « secteur d'Enfer »



Vue aérienne et zonage du PLUi actuel de la zone 1AUh de report



Le PLUi définit des OAP sur les zones 1AUh, comme l'impose la réglementation afin de donner une dimension plus « opérationnelle » aux secteurs identifiés. Il convient donc de revoir les orientations de la zone 1AUh « initiale » et de prévoir des orientations pour la zone de report.

À noter que la commune étant propriétaire du terrain (de report), l'orientation d'aménagement consistera principalement à protéger les espaces naturels existants (fossé/haie).

De ce fait, l'aménagement de ces secteurs devra respecter à la fois les règles définies au document graphique et le règlement écrit correspondant, ainsi que celles définies au sein des OAP.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Les orientations d'aménagement et de programmation – tome 2- pages 12 à 16
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

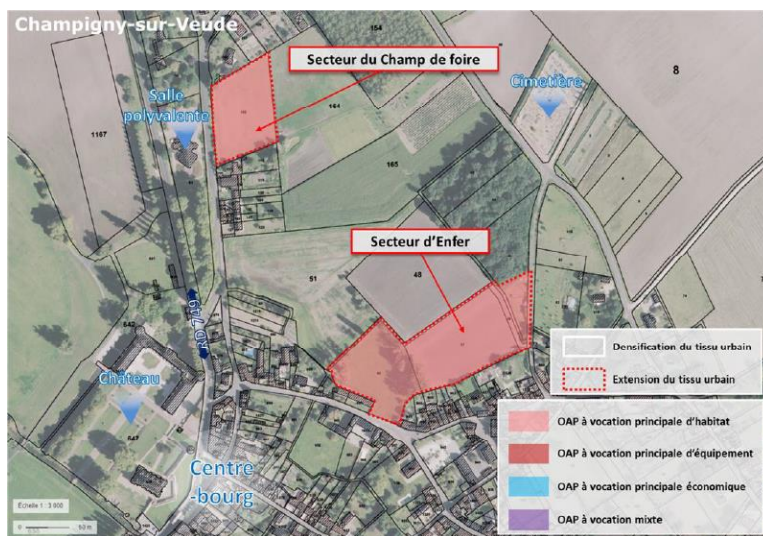
- Évolution de l'OAP « Secteur d'Enfer »

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de revoir le périmètre de l'OAP (en parallèle de la modification du zonage sur ce même secteur).

Lien avec l'évaluation environnementale :

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, le schéma de principes de l'OAP a été revu pour intégrer la création de haies paysagères tout autour du secteur (alors qu'initialement il n'y en avait que dans la partie Nord). Cela permettra de mieux prendre en compte l'intégration paysagère de ce secteur d'urbanisation.

Extrait du schéma de l'OAP « Secteur d'Enfer » de Champigny sur Veude - avant modification



OAP avant révision allégée n°2

- Chiffres clés :**
- 1,7 ha dédié à l'habitat ;
 - 24 logements minimum
 - Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
 - 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
 - Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

1.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis en extension de la zone du centre bourg ancien. Le secteur se situe à proximité des équipements, services et commerces de la commune. Les terrains ne sont pas exploités par l'agriculture (RPG 2017).
 Au nord-est du secteur, un boisement délimite le site et permet, par un mur de végétation, de limiter l'impact visuel potentiel des nouvelles constructions.

OAP après révision allégée n°2

- Chiffres clés :**
- 1,13 ha dédié à l'habitat ;
 - 18 logements minimum
 - Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
 - 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
 - Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

1.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis en extension de la zone du centre bourg ancien. Le secteur se situe à proximité des équipements, services et commerces de la commune. Les terrains ne sont pas exploités par l'agriculture (RPG 2017).

Au nord-est du secteur, un boisement délimite le site et permet, par un mur de végétation, de limiter l'impact visuel potentiel des nouvelles constructions.

2.4.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

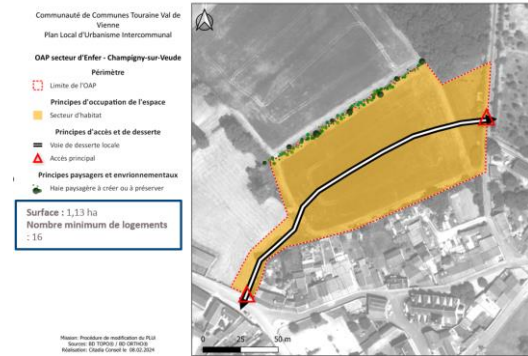
- Formes urbaines et programmation**
- Créer au minimum 24 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ;
 - Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
 - Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T2 à T3).
 - Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare.
 - Assurer une transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions.
- Mobilité et connexions urbaines**
- Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre rue d'Enfer et le chemin de Beaulieu.
- Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère**
- Qualifier la transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ;
 - Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite de secteur afin d'amoindrir l'impact visuel de l'urbanisation du site visible depuis la RD 749 ;
 - Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
 - Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,
 - Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
 - Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.
 - Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.



1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Formes urbaines et programmation**
- Créer au minimum 16 logements sur 1,13 hectare dédié à de l'habitat ;
 - Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
 - Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T2 à T3).
 - Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare.
 - Assurer une transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions.
- Mobilité et connexions urbaines**
- Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue d'Enfer et le chemin de Beaulieu, l'accès par la rue d'Enfer se fera après l'acquisition de la commune de la parcelle ZB49N qui fait l'objet d'un emplacement réservé.
- Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère**
- Qualifier la transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ;
 - Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite de secteur afin d'amoindrir l'impact visuel de l'urbanisation du site visible depuis la RD 749 ;
 - Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
 - Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,
 - Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
 - Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.
 - Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.



■ Création de l'OAP du Paradis

OAP du Paradis après la révision allégée n°2

Chiffres clés :

- 0,4 ha dédié à l'habitat ;
- 6 logements minimum
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bours ou commerces) : 400m

1.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un terrain non bâtis en extension sud de la zone du centre bourg ancien. Le secteur se situe à proximité des équipements, services et commerces de la commune et est voisin de l'école de Champigny-sur-Veude. Le terrain n'est pas exploité par l'agriculture.

Au nord-ouest du secteur, un boisement délimite le site et permet, par un mur de végétation, de limiter l'impact visuel potentiel des nouvelles constructions.

1.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

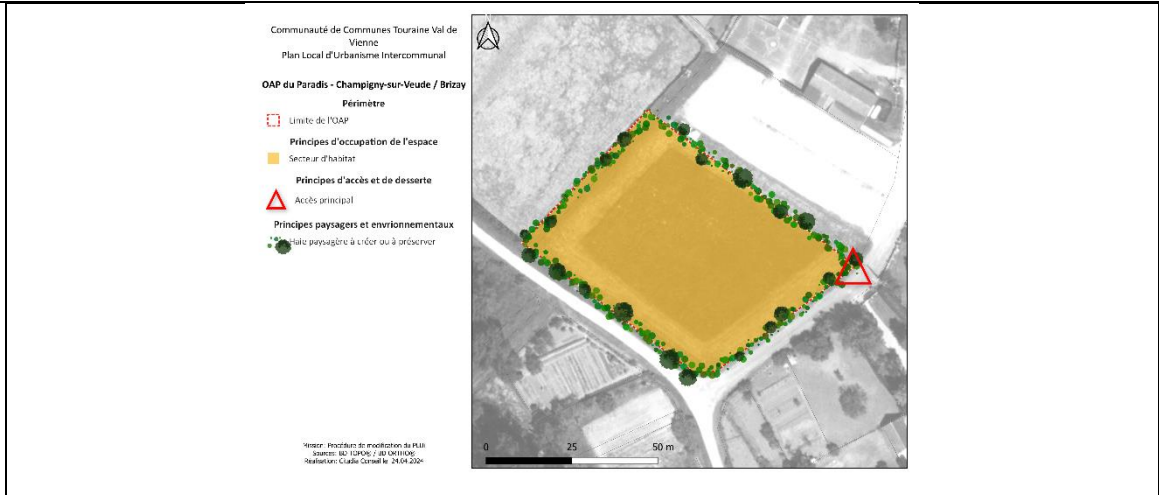
- Créer au minimum 6 logements sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare.
- Privilégier l'aménagement de logements adaptés aux seniors sur une partie de l'OAP pour développer du lien intergénérationnel.

Mobilité et connexions urbaines

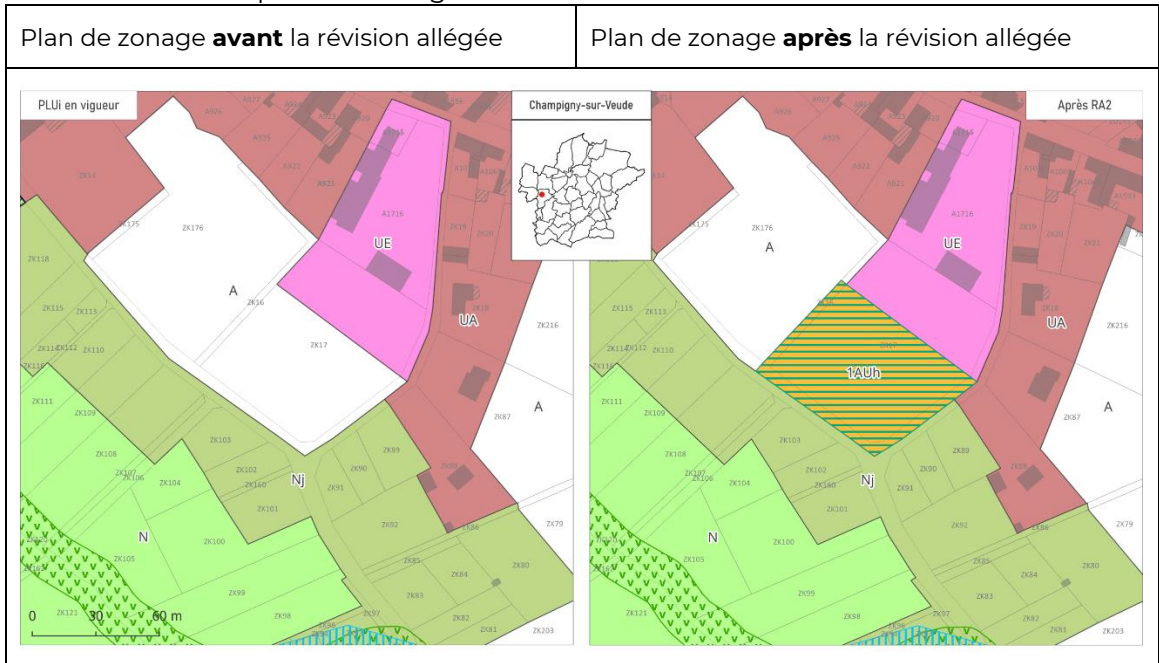
- Accéder aux logements uniquement via un accès mutualisé chemin des Paradis.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Favoriser l'implantation et la sauvegarde des haies diversifiées issues d'essences locales en limite du secteur, notamment à l'ouest du secteur, en tampon avec les parcelles encore cultivées ;
- Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie ;
- Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées ;
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.



■ Évolution du plan de zonage



k - Commune de Courcoué

Description détaillée du projet et justifications

Trois ans après l'approbation du PLUi, force est de constater sur la commune de Courcoué qu'un secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future, le secteur « Rue de Richelieu » n'a pas fait l'objet de projet du fait notamment de nuisances sonores, du fait de la proximité avec un élevage de chien. Ces nuisances ne permettent pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements.

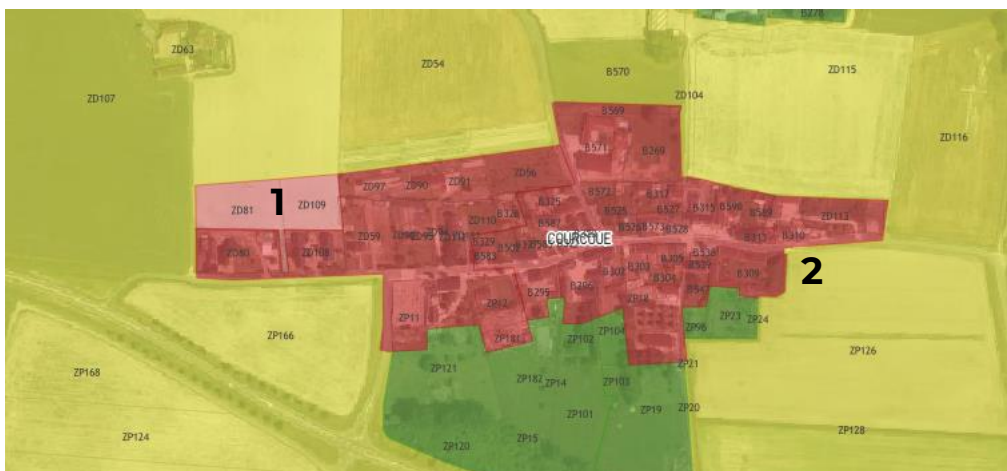
Ainsi la commune souhaite restituer le secteur concerné par une problématique de rétention foncière à la zone agricole, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces tout en reportant le projet d'urbanisation sur un autre secteur, d'une surface moins importante.

Il s'agit ici :

- de supprimer la zone 1AUh « secteur de Richelieu » au profit de la zone agricole ;
- et de reporter sur un autre secteur, le projet d'urbanisation 1AUh.

L'espace indiqué en 1 sur le plan ci-dessous (représentant une surface de 6000m²), initialement en zone 1AUh sera inscrit en zone agricole. Le secteur 2 actuellement en zone agricole et représentant une surface de 3400m² est proposé comme secteur de report de la zone 1AUh.

Plan de localisation à l'échelle de la commune des secteurs concernés.



La nouvelle OAP serait située sur une portion de la parcelle ZP 126 avec une superficie de 3400m². Cette nouvelle OAP prévoira des orientations en matière d'alignement des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir le maintien de la qualité de l'entrée de bourg.



L'enjeu principal ici consistera à travers l'OAP à prévoir une « zone tampon » qui permettra une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement et dans l'entrée de bourg, dans un objectif de compatibilité avec le PADD, en lien avec l'orientation 3.1.4 : « *programme des constructions* »

respectueuses de l'environnement paysager et bâti », « qualifier les franges urbaines », « conserver les formes urbaines et originelles des cœurs de bourgs ».

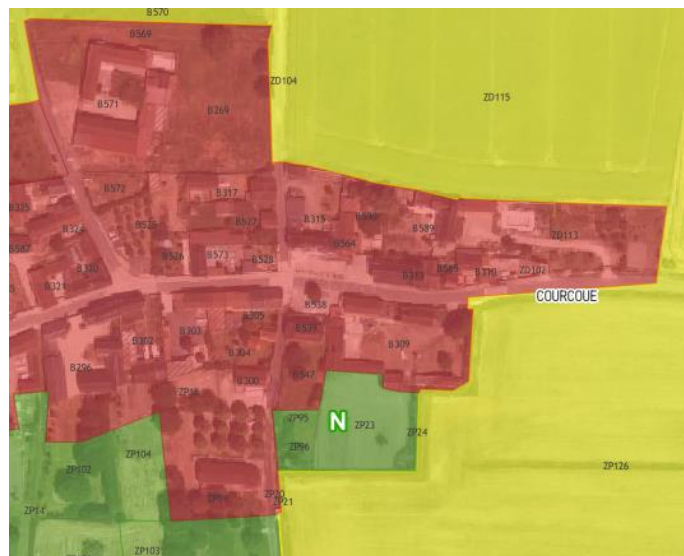
Le PADD indique par ailleurs que « les élus désirent que les nouvelles constructions (dans le tissu urbain et dans les extensions) soient en adéquation avec le tissu bâti environnant existant afin de préserver le paysage de l'intercommunalité, notamment dans les communes typiques rurales ».

L'échange de zone d'urbanisation amène in fine à la restitution de 2000m² à la zone agricole sur l'ensemble de ces zones 1AUh.

Vue aérienne et zonage du PLUi actuel de la zone 1AUh initiale « rue de Richelieu »



Vue aérienne et zonage du PLUi actuel de la zone 1AUh de report



Le PLUi définit des OAP sur les zones 1AUh, comme l'impose la réglementation afin de donner une dimension plus « opérationnelle » aux secteurs identifiés. Il convient de prévoir une nouvelle OAP concernant la zone 1AUh de report.

De ce fait, l'aménagement de ce secteur devra respecter à la fois les règles définies au document graphique et règlement écrit correspondant, ainsi que celles définies au sein de l'OAP.

Pièces modifiées dans le PLUi

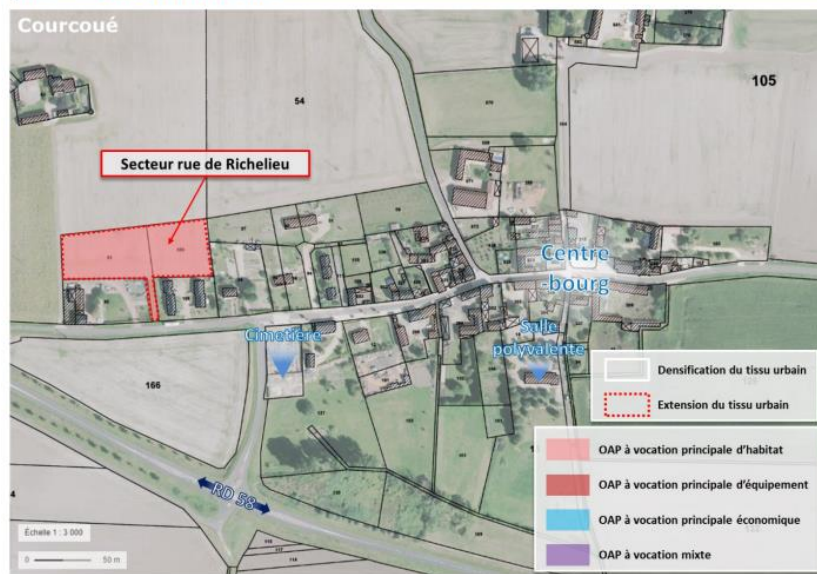
Les pièces modifiées :

- Les orientations d'aménagement et de programmation – tome 3- pages 38 à 41
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de supprimer la zone 1AUh initiale et d'en créer une nouvelle en entrée de bourg Ouest.

*Extrait du schéma de l'OAP « Secteur rue de Richelieu » de Courcoué - **avant** modification*

5.1. SECTEUR RICHELIEU



*Extrait du schéma de l'OAP « Secteur rue de Richelieu » de Courcoué - **après** modification*



OAP avant révision allégée n°2	OAP après révision allégée n°2
L'OAP <i>Secteur rue de Richelieu</i> » de Courcoué étant supprimée, elle ne figure plus ici.	<p>Chiffres clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4 ha dédié à de l'habitat ; - 5 logements minimum ; - Densité brute minimale de 12 logements/hectare ; - Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 100m <p>5.1.1. CONTEXTE</p> <p>Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et exploités en grandes cultures. Le secteur est situé en entrée du bourg de Courcoué le long de la rue de Richelieu. Il s'inscrit en continuité d'un espace cultivé sur sa frange Sud. La limite Ouest est assurée par le secteur déjà bâti à l'ouest.</p> <p>Le secteur est l'unique zone de projet de la commune pour permettre son développement et assurer le maintien de ses services et équipements par l'accueil de nouveaux habitants.</p>

5.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est réalisable au fur et à mesure.

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum 5 logements sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 12 logements par hectare.
- Imposer un alignement des nouvelles constructions avec la rue de Richelieu afin de créer une véritable entrée de bourg.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une voie de desserte depuis la rue de Richelieu.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur les abords du site, notamment au sud et à l'est pour faire tampon sur les parcelles cultivées ;
- Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installations adaptées.
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de Richelieu - Courcoué

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Front bâti structurant

Principes paysagers et environnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 0,4 ha

Nombre minimum de logements : 5



Mission: Procédure de modification du PLU
Révisé en 2024 (PLU allégé)
Mise à jour: Claude Corneil le 03.03.2024

Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



I - Commune de Crouzilles 1/3

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Crouzilles a un projet pédagogique d'intérêt collectif consistant en la réalisation d'un site de découverte et de valorisation de l'activité poterie⁴.

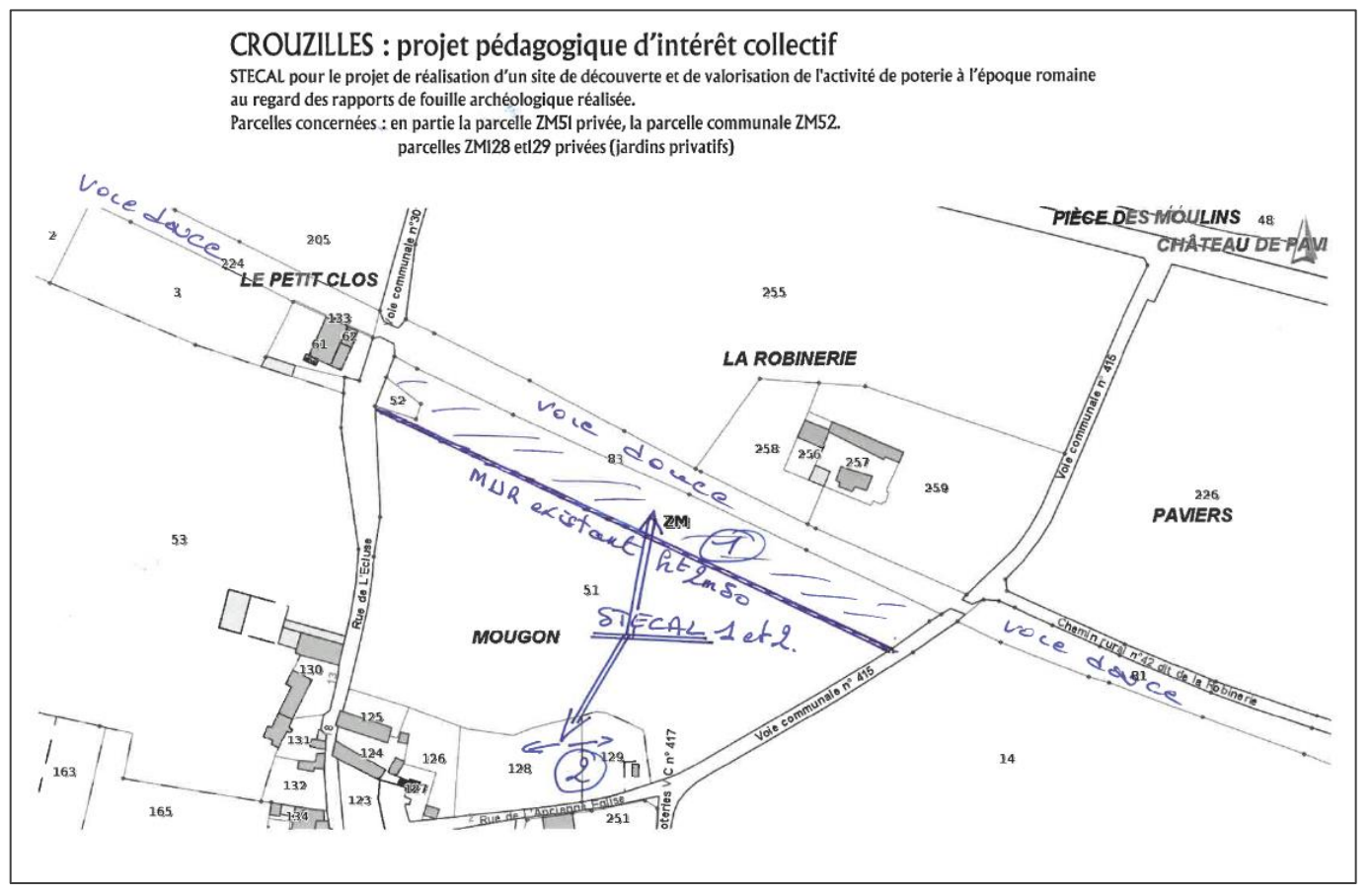
Le site archéologique a fait l'objet de fouilles en lien avec la DRAC. Il est implanté à l'est du hameau de Mougon, sur la rive droite de la Vienne. La plus grande partie de ses vestiges connus est inscrite dans un triangle limité par une ancienne voie ferrée au nord, le hameau de Mougon à l'ouest et la rivière au sud. Il s'agit d'un site datant de l'époque romaine, au regard des fouilles archéologiques réalisées et de l'importance du site.

Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone agricole.

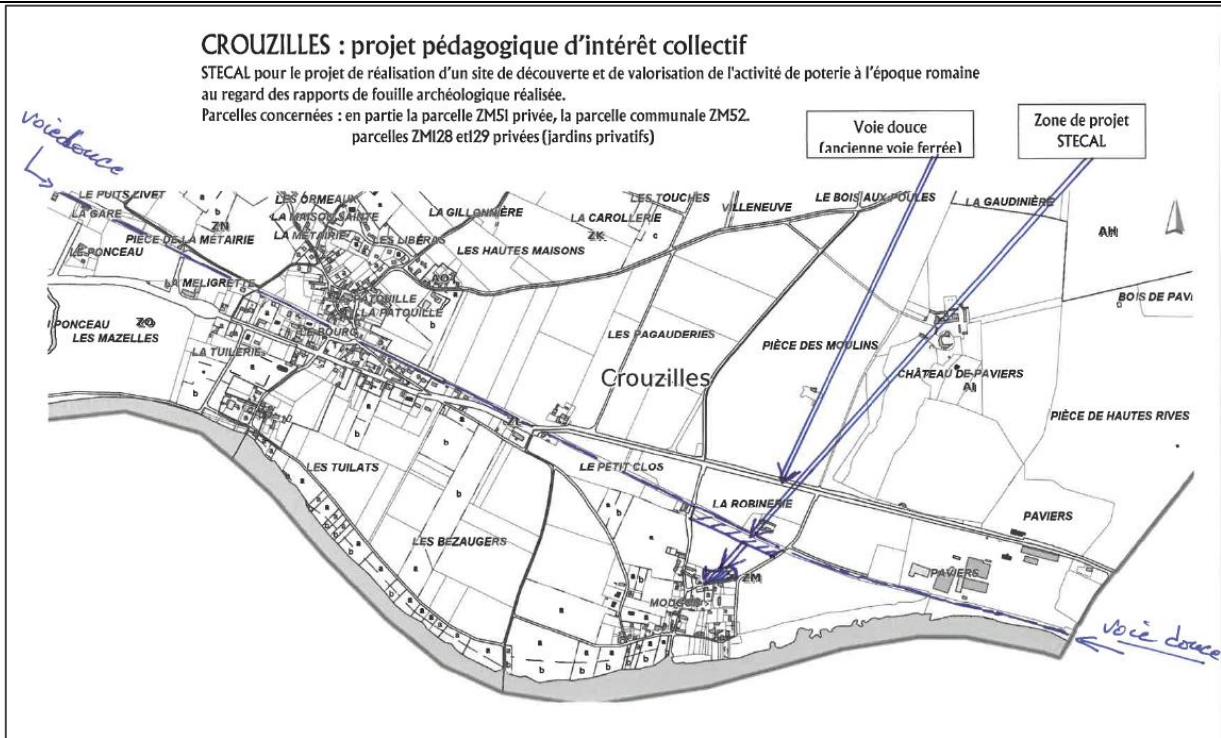
La commune souhaite pouvoir réaliser des aménagements (parcours d'interprétation, mise en place de signalétique, de panneaux d'information) sur deux secteurs :

- Le premier secteur concerne un linéaire en parallèle de la voie douce, sur les parcelles ZM51 et ZM52 avec le projet d'un parcours pédagogique ;
- Le second secteur concerne les parcelles ZM128 et ZM 129 pour valoriser les découvertes in situ des fouilles.

Plan descriptif du projet transmis par la commune



⁴ Cf annexe 2 : document de présentation du site archéologique



Afin de permettre la valorisation de l'activité par le biais de petits aménagements d'intérêt général, il est proposé d'y prévoir un STECAL Aep (secteur agricole comprenant un équipement public). À titre de rappel, le règlement écrit relatif aux secteurs Aep admet « les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet. Sont admis dans le secteur Aep, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ».

Ce projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PADD à savoir l'orientation 2.2.1. : « accompagner la valorisation des ressources locales » et « pérenniser la qualité des sites identifiés ».

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (3 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 2/3 et 3/3)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 95 et 96

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre la création de STECAL liés à l'activité de valorisation du site.

Ce sont 5270m² qui basculent de la zone agricole vers trois STECAL Aep. Ce STECAL permettra à la commune d'installer des aménagements liés à l'activité de poterie et pour valoriser l'histoire du site.

- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée





m - Commune de Crouzilles 2/3

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Crouzilles compte sur son territoire un artisan qui bénéficie d'un classement en STECAL Az depuis l'approbation du PLUi en 2020. Aujourd'hui, l'artisan voit son activité se développer et sollicite la collectivité pour l'agrandissement du STECAL Az le concernant.

S'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du PADD de son PLUi, la CCTVV souhaite permettre, par le biais de cette révision allégée, le confortement d'activités existantes qui contribuent au rayonnement économique, notamment en affirmant le maintien du maillage artisanal.

Le projet présenté ci-après entre en compatibilité avec l'orientation politique visant à « développer le tissu artisanal et commercial » (2.3 du PADD). La CCTVV souhaite en effet favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes.

L'extension d'un STECAL Az va dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement de projets à vocation économique sur le territoire intercommunal.

Vue aérienne et classement actuel en secteur Az du PLUi



La demande consiste à conforter un site existant et nécessite de reconsidérer l'emprise du STECAL Az pour une emprise de 600m².

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (3 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 2/3 et 3/3)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre l'agrandissement du STECAL Az sur une portion de la parcelle ZM3.

Ainsi ce sont 600m² qui basculent de la zone A vers un STECAL Az.

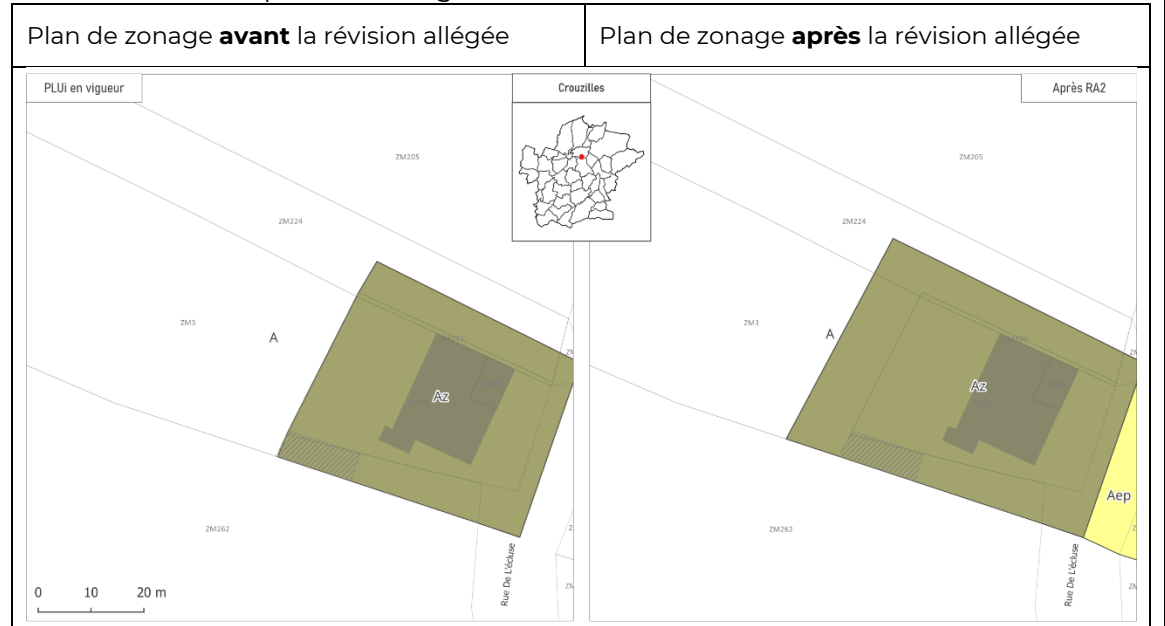
À noter que les secteurs Az sont des secteurs agricoles comprenant une activité économique isolée.

Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL Az permet « les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : • l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ; • la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le

permet. Sont admis dans le secteur Az, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ».

La surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLU et par secteur est de 1000m² et la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres au faitage ou à l'attique.

■ Évolution du plan de zonage



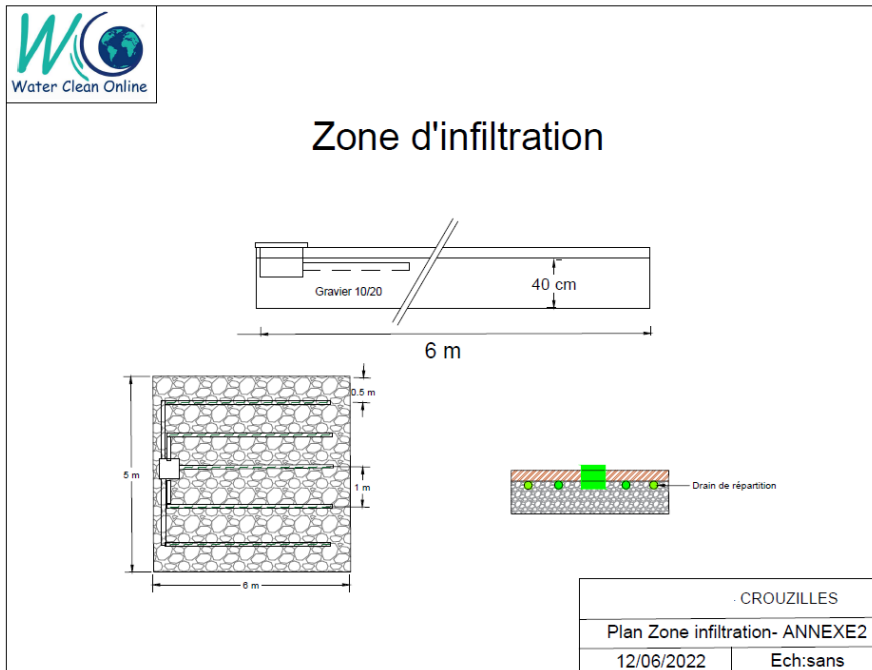
n - Commune de Crouzilles 3/3

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Crouzilles compte sur son territoire le Château de Paviers, qui propose des hébergements touristiques. Afin de permettre aux propriétaires de pouvoir réaliser la mise aux normes de l'assainissement, il s'agit d'agrandir le STECAL existant NI afin d'inclure la parcelle où est prévu d'être réalisé l'assainissement.

En effet, le propriétaire souhaite réaliser l'assainissement sur cette parcelle qui n'est pas, à ce jour, comprise dans le STECAL NI du Château de Paviers. Aussi, il demande l'intégration de la parcelle AI13 dans le STECAL.

Source : documents transmis par le porteur de projet.



Vue aérienne et classement actuel en secteur NI du PLUi



Compte-tenu de la compatibilité du projet avec l'orientation 1.2 du PADD « accompagner l'économie touristique, portée par le tourisme vert » et « pérenniser la qualité des sites identifiés » la demande consiste à conforter un site existant et nécessite de reconsidérer l'emprise du STECAL NI pour une emprise de 5700m².

**Pièces
modifiées
dans le
PLUi**
Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 3/3)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle AI13 en STECAL NI.

Ainsi ce sont 5700m² qui basculent de la zone A vers un STECAL NI.

À noter que les secteurs NI sont des secteurs naturels comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique. Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL NI permet « le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique ;

Sont admises dans le secteur NI, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements publics ou d'intérêt collectif » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.».

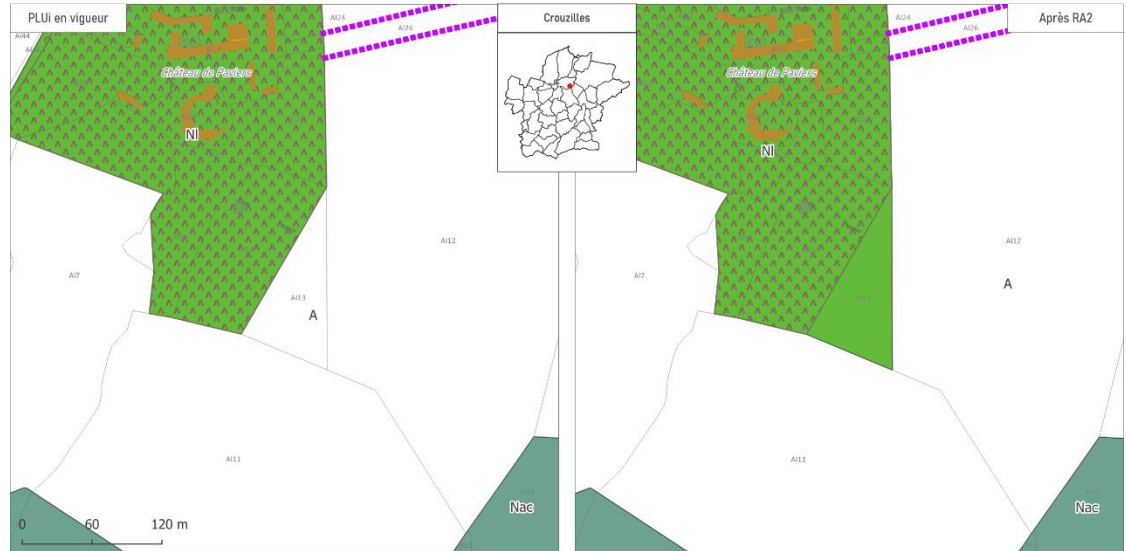
La surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi est de 2000m² et la hauteur maximale des nouvelles

constructions nouvelles est limitée 15 mètres au faîte ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifient.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



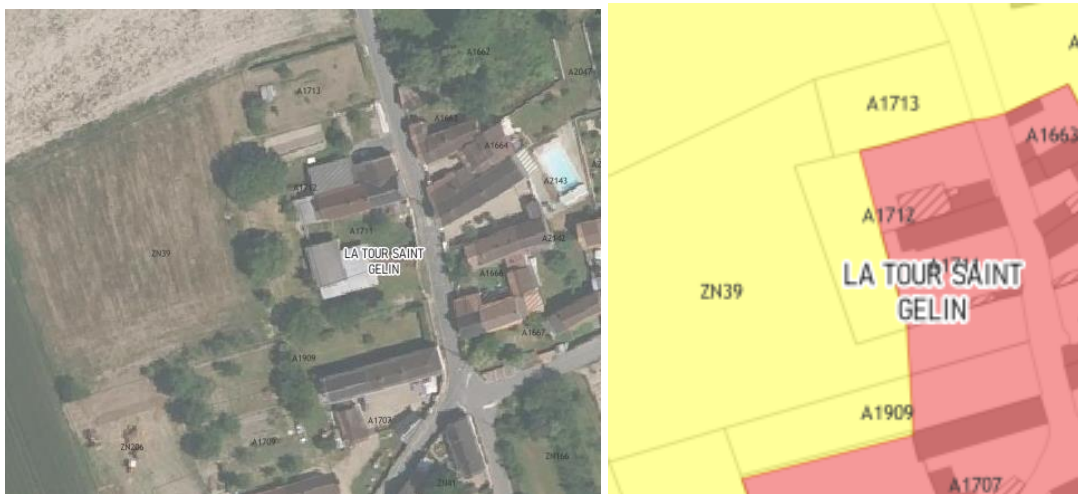
o - Commune de La Tour-Saint-Gelin

Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit, pour une partie de la parcelle A 1712, classée en zone agricole actuellement, de revoir le zonage attribué au moment de l'élaboration du PLUi. Il s'agit d'une parcelle de 630m² située à l'arrière d'une parcelle classée en zone UA au PLUi. Cette parcelle, compte-tenu de l'occupation du sol actuelle a semble t-il fait l'objet d'une erreur manifeste d'appréciation puisqu'il s'agit du jardin de la propriété située à l'avant.

Il s'agit ainsi de proposer un zonage UAj, donnant davantage de possibilités d'évolutions du bâti des propriétaires actuellement contraints par un zonage A qui vient jouxter immédiatement la parcelle comprenant leur habitation principale.

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



Il s'agit de revoir le classement de la parcelle A 1712 afin de prévoir un zonage UAj sur la portion de terrain concernée par le jardin des propriétaires.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 100
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le classement de cette parcelle en UAj. Pour rappel, le règlement écrit indique que « *le secteur UAj identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions* ».

Ce sont 630 m² qui basculent de la zone A à la zone UAj.

Dans la zone UAj, le règlement écrit précise que « *ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- *l'extension et les annexes des constructions existantes implantées dans la zone UA à la date d'approbation du présent document ;*
- *les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ; • les abris ouverts pour animaux ;*
- *les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier » ;*

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



p - Commune de Luzé

Description détaillée du projet et justifications

Trois ans après l'approbation du PLUi, force est de constater sur la commune de Luzé que le secteur des Varennes, identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future, n'a pas fait l'objet de projet du fait notamment d'un sujet de rétention foncière ne permettant pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements.

Ainsi, la commune souhaite restituer le secteur concerné par une problématique de rétention foncière à la zone agricole, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces tout en reportant le projet d'urbanisation sur un autre secteur, d'une surface moins importante.

Il s'agit ici :

- de supprimer la zone 1AUh secteur des Varennes, au profit de la zone agricole,
- et de reporter sur un autre secteur, une partie du projet d'urbanisation 1AUh

Ainsi, l'espace indiqué en 1 sur le plan ci-dessous (représentant une surface de 7500m²), initialement en zone 1AUh sera inscrit en zone agricole et l'espace indiqué en 2 basculera en zone 1AUh (à noter qu'une partie du terrain en bord de voirie était déjà en zone urbaine, seule la partie arrière était classée en zone agricole).



Sur le plan ci-dessous, figure le secteur « de report », d'une surface de 6775m², dont 3856m² en zone agricole (soit une restitution finale, pour la zone agricole de 3644 m² sur l'ensemble de ces zones 1AUh).



Vue aérienne et zonage du PLUi actuel de la zone 1AUh de report

Le PLUi définit des OAP sur les zones 1AUh, comme l'impose la réglementation afin de donner une dimension plus « opérationnelle » aux secteurs identifiés. Il convient de supprimer l'OAP sur le secteur 1AUh qui se trouve retiré et de prévoir des orientations d'aménagement sur la zone 1AUh de report.

De ce fait, l'aménagement de ce secteur devra respecter à la fois les règles définies au document graphique et au règlement écrit correspondant, ainsi que celles définies au sein des OAP.

Pièces modifiées dans le PLUi

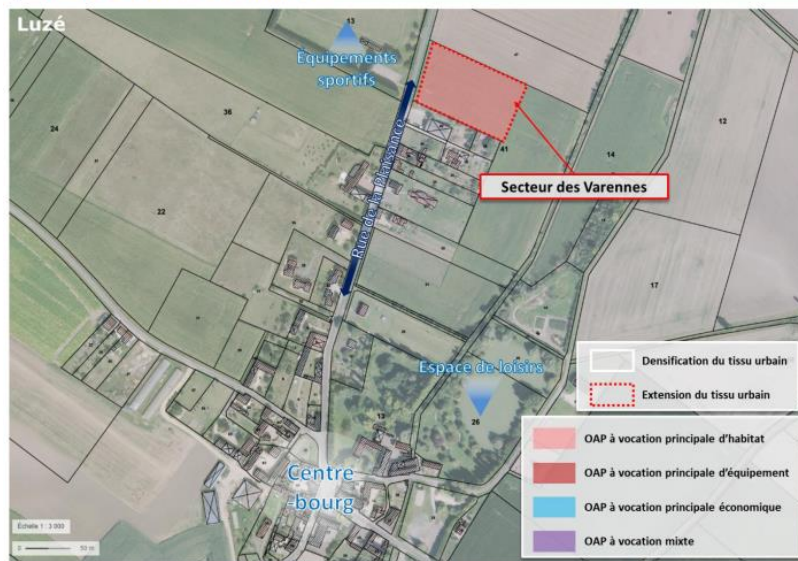
Les pièces modifiées :

- Les orientations d'aménagement et de programmation – tome 3 - pages 77 à 80
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de supprimer l'OAP relative au secteur des Varennes (en parallèle de la modification du zonage sur ce même secteur).

*Extrait du schéma de l'OAP « Secteur des Varennes » de Luzé - **avant** modification*

9.1. SECTEUR DES VARENNES



*Extrait du schéma de l'OAP « Secteur de la Plaisance » de Luzé - **après** modification*



OAP après révision allégée n°2

Chiffres clés :

- 0,7 ha dédié à de l'habitat ;
- 8 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

9.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle cultivée en partie classée en zone urbaine. Ce site se trouve au milieu de l'enveloppe urbaine de Luzé entre des parcelles déjà aménagées. Il se situe entre le centre de Luzé et l'équipement communal.

9.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,7 hectare dédié à de l'habitat, dont des logements sociaux ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Les logements seront situés de préférence le long de la rue pour créer un front bâti. Les constructions se trouvant à l'est de la parcelle devront être tournées vers la rue de la Plaisance et seront à distance de la limite avec la zone naturelle.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue de la Plaisance** ;
- Envisager la nécessité de création d'une **placette de retournement adaptée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

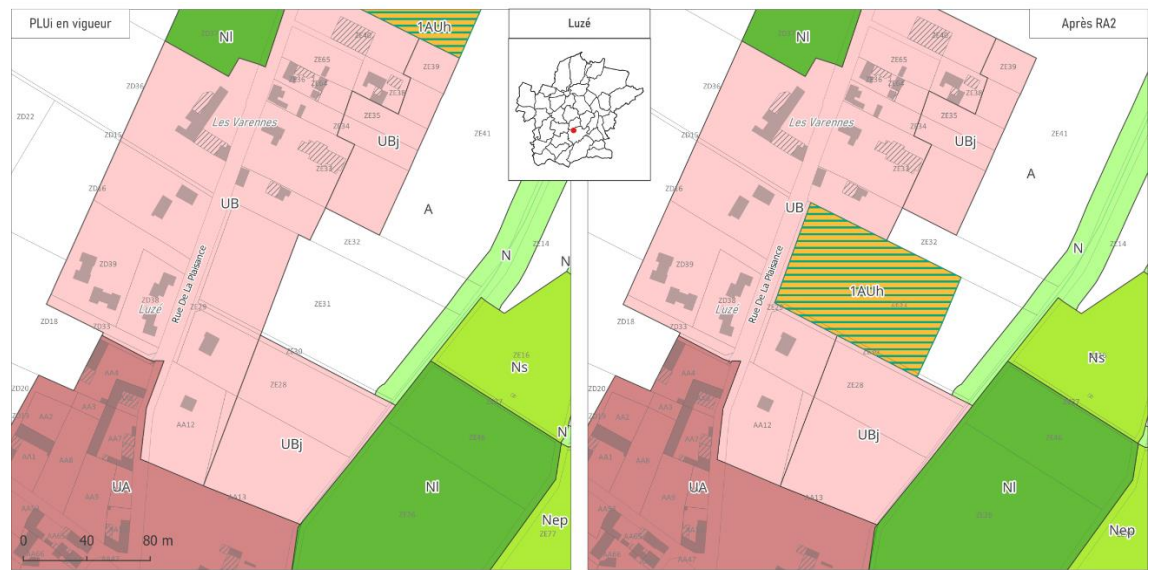
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser l'**implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

■ Évolution du plan de zonage

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé d'inscrire en zone agricole la zone 1AUh initiale du secteur des Varennes et d'inscrire en zone 1AUh une grande partie de la parcelle ZE 31 qui était classée en partie en zone UA et en zone A.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



q - Commune de Marcilly-sur-Vienne

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Marcilly-sur-Vienne souhaite intégrer le Petit Peuil en secteur Ah afin de réhabiliter le bâti ancien délaissé et reconstruire un bâtiment détruit par un sinistre de plus de 10 ans.

Il s'agit d'un ensemble bâti qui d'après la commune correspond aux critères définis dans le PADD pour être qualifié d'*ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs*.

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de l'ensemble du Petit Peuil en le considérant comme un « *ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs* ».

Proposition de zonage du STECAL





Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Règlement graphique (plan à l'échelle communale)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, cette requête implique de faire évoluer le tableau figurant en page 15 du PADD afin d'inscrire le Petit Peuil comme un « ensemble bâti densifiable hors les enveloppes de bourgs ».

Évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD avant la révision allégée					PADD après la révision allégée				
COMMUNE	Lieu-dit	Estimation du nombre d'habitations existantes	Nombre de logements estimés en terrain mobilisable	Nombre de logements estimés en terrain densifiable	COMMUNE	Lieu-dit	Estimation du nombre d'habitations existantes	Nombre de logements estimés en terrain mobilisable	Nombre de logements estimés en terrain densifiable
BRAYE-SOUS-FAYE	MOSSON	13	1	2	BRAYE-SOUS-FAYE	MOSSON	13	1	2
BRIZAY	LA COMMANDERIE	11	2	0	BRIZAY	LA COMMANDERIE	11	2	0
BRIZAY	LE PETIT CLERE	7	1	0	BRIZAY	LE PETIT CLERE	7	1	0
CHANGRONNES	BUISSON PENOT	18	3	2	CHAVEIGNES	BUISSON PENOT	18	3	2
CHEZELLES	LA MESSONNIERE	6	1	0	CHEZELLES	LA MESSONNIERE	6	1	0
CRISSAY-SUR-MANSE	LE PUY RENAULT	10	4	1	CRISSAY-SUR-MANSE	LE PUY RENAULT	10	4	1
CRISSAY-SUR-MANSE	ROCHEBORDEAU	13	1	0	CRISSAY-SUR-MANSE	ROCHEBORDEAU	13	1	0
CROUZILLES	MANNE	15	3	5	CROUZILLES	MANNE	15	3	5
CROUZILLES	MALGAGNE	16	1	0	CROUZILLES	MALGAGNE	16	1	0
FAYE-LA-VINEUSE	MARNAY	12	1	0	FAYE-LA-VINEUSE	MARNAY	12	1	0
LA TOUR-SAINT-GELIN	LES BRUERES	35	6	0	LA TOUR-SAINT-GELIN	LES BRUERES	35	6	0
MAILLE	LES MERSYS	8	0	6	MAILLE	LES MERSYS	8	0	6
MAILLE	LE VILLAGE DES CHAMPS	4	1	1	MAILLE	LE VILLAGE DES CHAMPS	4	1	1
MARCILLY-SUR-VIENNE	LES MARBAUX	15	3	0	MARCILLY-SUR-VIENNE	LES MARBAUX	15	3	0
MARCILLY-SUR-VIENNE	LES PERRIERES	12	1	2	MARCILLY-SUR-VIENNE	LES PERRIERES	12	1	2
MARIGNY MARMANDE	LES YVONS	8	1	2	MARIGNY MARMANDE	LES YVONS	8	1	2
NEUIL	LES VARANNES	11	1	0	NEUIL	LES VARANNES	11	1	0
NOYANT-DE-TOURAINNE	LA CHATIERE	19	1	1	NOYANT-DE-TOURAINNE	LA CHATIERE	19	1	1
NOYANT-DE-TOURAINNE	LA CYGOGNE	14	1	1	NOYANT-DE-TOURAINNE	LA CYGOGNE	14	1	1
PARCAY-SUR-VIENNE	LA VINIERE	8	1	0	PARCAY-SUR-VIENNE	LA VINIERE	8	1	0
PUSSIGNY	SAUVAGE	18	1	0	PUSSIGNY	SAUVAGE	18	1	0
SAINTE-MAURE-DE-T.	LE PETIT BOIS	10	1	0	SAINTE-MAURE-DE-T.	LE PETIT BOIS	10	1	0
SAINT-EPAIN	GRAND GALLISON	16	2	1	SAINT-EPAIN	GRAND GALLISON	16	2	1
SAINT-EPAIN	PETIT GALLISON	15	1	1	SAINT-EPAIN	PETIT GALLISON	15	1	1
SAINT-EPAIN	LES PICAULTS	9	3	1	SAINT-EPAIN	LES PICAULTS	9	3	1
TAVANT	LES PATUREAUX	17	2	1	TAVANT	LES PATUREAUX	17	2	1
THENEUIL	LES VALLIERES/ LE MESLIER	12	1	6	THENEUIL	LES VALLIERES/ LE MESLIER	12	1	6
THENEUIL	PUCHARD	10	4	2	THENEUIL	PUCHARD	10	4	2
			362	49			366	53	36

Évolution du plan de zonage

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire Le Petit Peuil dans un STECAL Ah.

Ainsi ce sont 1,6 hectares qui basculent de la zone A au secteur Ah.

Pour rappel le secteur Ah correspond à un secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider où sont admises les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Lien avec l'évaluation environnementale :

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version de délimitation du STECAL a été revue pour être délimitée au plus proche du bâti existant. De plus, des haies et boisements se trouvant en franges du hameau ont été inscrits comme étant à protéger au document d'urbanisme (article L151-23). Cela permet d'inclure des mesures de réduction quant à la préservation paysagère des franges du hameau.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



r - Commune de Noyant-de-Touraine

Description détaillée du projet et justifications

La CCTVV a pour projet l'aménagement d'un espace de coworking sur une partie de la gare de Noyant-de-Touraine.

À noter que l'ADAC a réalisé une étude à ce sujet, dont les éléments de contexte figurent ci-après :

« Contexte : la Communauté de communes Touraine Val de Vienne envisage de créer un espace de coworking dans l'espace voyageurs de la gare de Noyant de Touraine. L'objectif est de répondre à un besoin identifié par la Communauté de communes qui a réalisé un sondage auprès des habitants et salariés de son territoire et par là même de favoriser le développement économique.

Le choix d'implantation de ce service sur ce site repose sur deux avantages :

- il est idéalement situé en coeur de bourg, à proximité des grands axes de communication que sont la ligne SNCF, les D910/D760 et l'accès A10.
- la création d'un coworking s'inscrit dans l'appel à projets «1001 gares» lancé par Gare et Connexion. Il s'agit pour la SNCF de valoriser son patrimoine vacant en proposant des surfaces désaffectées aux entrepreneurs, collectivités ou acteurs locaux, afin de développer des projets innovants et d'utilité publique au sein de leur territoire.

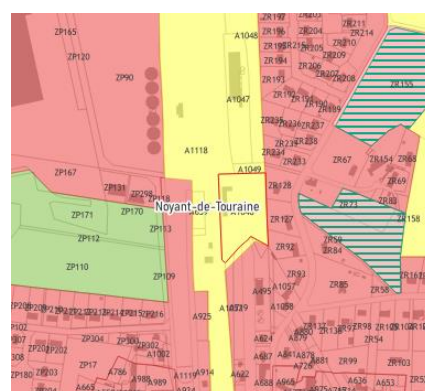
Les projets lauréats bénéficient d'un accompagnement par Gare et Connexion, à travers la prise en charge des études et diagnostics, ainsi que par le financement des travaux incombants aux propriétaires et des travaux d'acheminement des fluides jusqu'à l'entrée des locaux.

L'occupant bénéficie d'un droit d'occupation par le biais d'une Convention d'Occupation Temporaire précaire et révocable. La Communauté de communes a sollicité le CAUE37|ADAC37 pour étudier la faisabilité technique et financière de ce projet ».



Ainsi, le projet entre en compatibilité avec l'orientation 1.3.2 du PADD : « préparer le territoire aux besoins économiques à venir » et avec l'orientation 2.4.1 : « identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes. »

Vue aérienne et classement actuel en secteur Agi du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de la parcelle A1046 actuellement classée en Agi, en l'inscrivant en zone UB afin de permettre le déploiement d'un espace de coworking.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/2)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire la parcelle A1046 en zone UB.

Ainsi ce sont 6600m² qui basculent de la zone Agi à la zone UB.

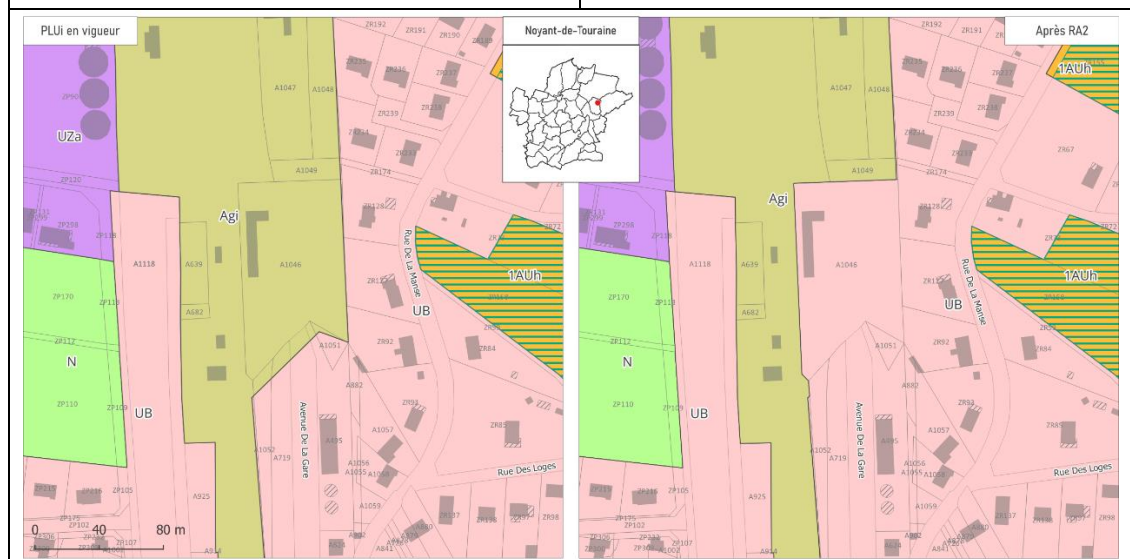
Pour rappel la zone UB correspond « à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers ».

- Évolution du plan de zonage

La modification consiste à passer la parcelle A1046 de la zone Agi à la zone UB.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



s - Commune de Ports

Description détaillée du projet et justifications

La société WPD Solar souhaite développer un projet photovoltaïque au sol sur la commune de Ports, sur des terrains issus de délaissés autoroutiers.

Certaines parcelles sont bien classées en Agi dans le PLUi (et donc compatibles avec un projet photovoltaïque au sol) mais d'autres parcelles sont classées en zone A.

À noter que ce projet entre en compatibilité avec l'orientation 1.3 du PADD « *poursuivre un développement vers l'énergie positive : autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage.* »

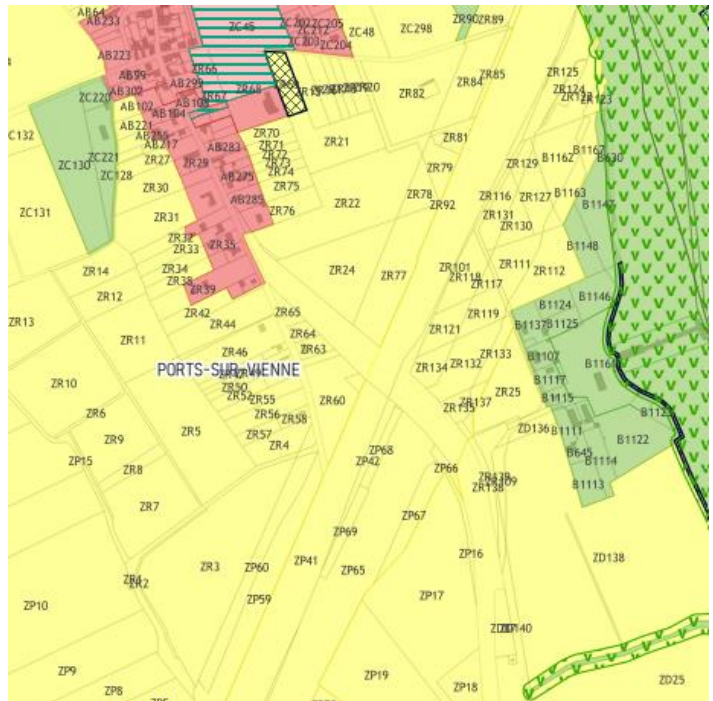
Texte du PADD :

- **Autoriser l'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques sur les espaces les plus propices (délaissés, sols pollués, friches économiques) ;**
- Permettre l'implantation d'éoliennes en prenant en compte, les enjeux patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles ;
- Encourager le développement des énergies solaires sur les bâtiments ou sous forme d'ombrière ;
- Inciter au développement de la filière bois (biomasse) ;
- Encourager le développement de la méthanisation sur les sites agricoles.

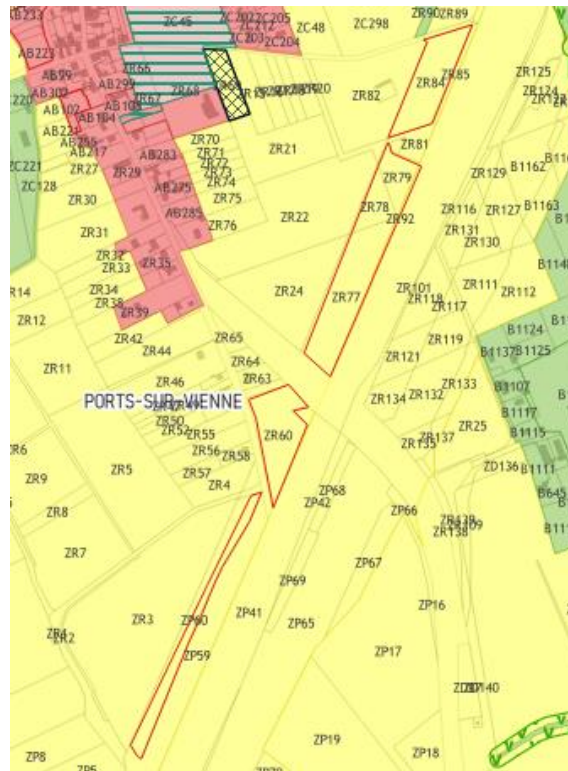
Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Les élus aspirent au développement des énergies renouvelables respectant les espaces naturels, agricoles et forestiers et limitant l'artificialisation des sols. Ils souhaitent favoriser les installations domestiques sur les toitures des habitations, entreprises ou bâtiments publics. »

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi



Parcelles concernées par le projet de classement en Agi


**Pièces
modifiées
dans le
PLUi**
Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/2)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire les parcelles ZR60, 77, 78, 79, 84 et ZP60 en zone Agi.

Ainsi ce sont 3,2ha qui basculent de la zone A vers la zone Agi.

Pour rappel, la zone Agi correspond à un « secteur agricole comprenant une grande infrastructure de transport (LGV ou autoroute) » dans laquelle le règlement écrit précise que :

« Sont admises dans le secteur Agi les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » ; « entrepôt » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, ...) ou à une activité en lien direct avec l'infrastructure de transport et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

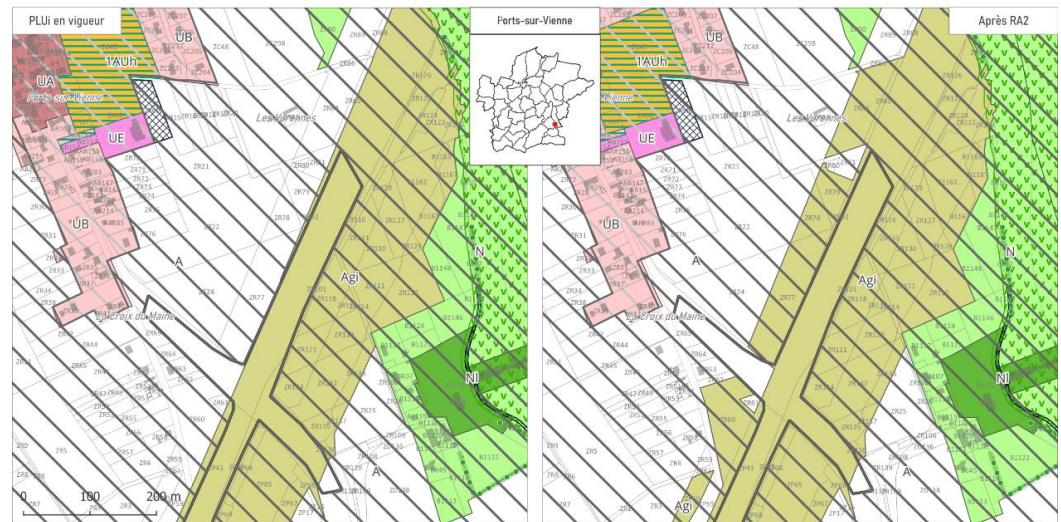
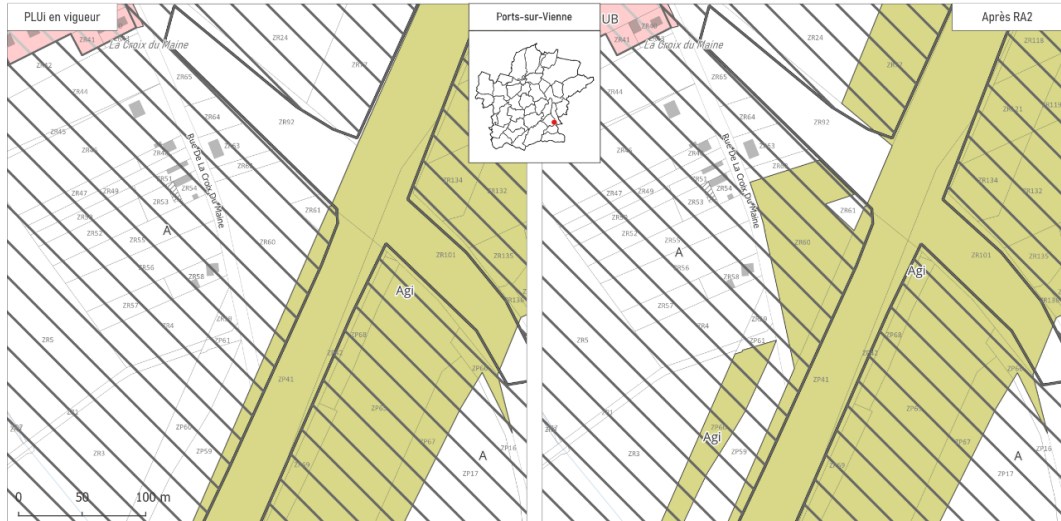
Sont admises dans le secteur Agi les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail » ; « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à une activité en lien direct avec l'infrastructure de transport ».

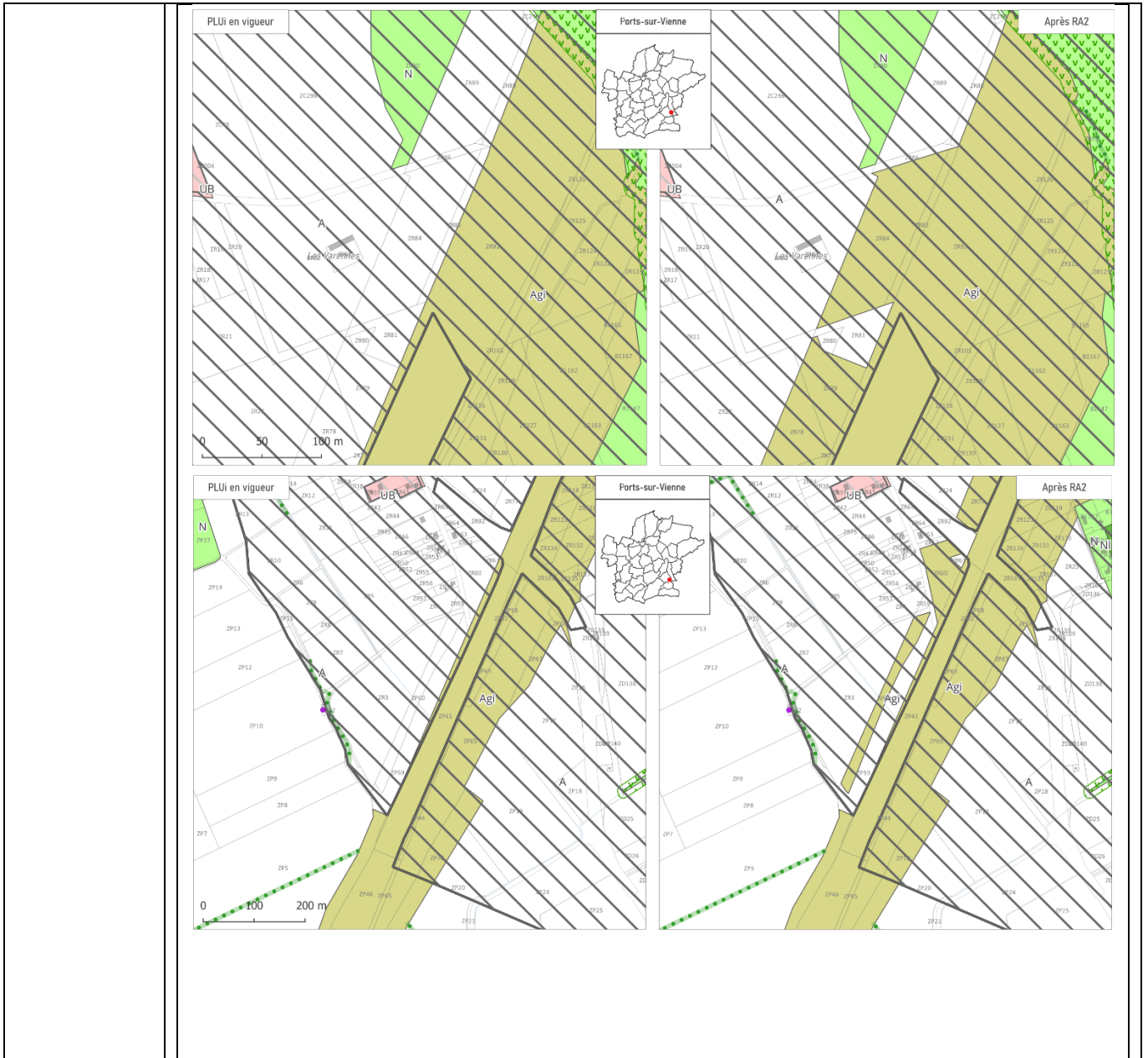
■ Évolution du plan de zonage

La modification consiste à passer intégralement ou pour partie, les parcelles ZR60, 77, 78, 79, 84 et ZP60 en zone Agi.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée





t - Commune de Richelieu

Description détaillée du projet et justifications

La commune de Richelieu compte sur son territoire une ancienne décharge qui se trouve sur un site communal.

Lors de l'élaboration du PLUi, le site n'a pas été référencé comme site propice au développement des énergies renouvelables. Toutefois, la commune souhaite aujourd'hui afficher son ambition de mobiliser cet espace pour le potentiel de développement des énergies renouvelables. De plus, un projet est déjà en réflexion sur ce site, le porteur de projet a déjà été retenu et envisage un dépôt de permis de construire au 3^{ème} trimestre 2025.

Ce projet entre notamment en compatibilité avec le PADD en lien avec l'orientation : 1.3 du PADD « poursuivre un développement vers l'énergie positive : autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage.

Texte du PADD :

- **Autoriser l'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques sur les espaces les plus propices** (délaissés, **sols pollués**, friches économiques) ;
- Permettre l'implantation d'éoliennes en prenant en compte, les enjeux patrimoniaux, paysagers, naturels et agricoles ;
- Encourager le développement des énergies solaires sur les bâtiments ou sous forme d'ombrière ;
- Inciter au développement de la filière bois (biomasse) ;
- Encourager le développement de la méthanisation sur les sites agricoles.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Les élus aspirent au développement des énergies renouvelables respectant les espaces naturels, agricoles et forestiers et limitant l'artificialisation des sols. Ils souhaitent favoriser les installations domestiques sur les toitures des habitations, entreprises ou bâtiments publics. »

Ce site est par ailleurs identifié par la base de données BASIAS au titre des sites pollués.

Vue aérienne et classement actuel en secteur A du PLUi.



**Pièces
modifiées
dans
le
PLUi**

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (1 plan à modifier : échelle communale)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour inscrire les parcelles ZI 24, ZI 38 et ZI 39 en secteur Nenr.

Ainsi ce sont 3,2ha qui basculent de la zone A en secteur Nenr.

Pour rappel le secteur Nenr correspond à un « *secteur naturel propice aux installations d'énergies renouvelables* » dans lequel le règlement écrit précise que :

« *Sont admises les nouvelles constructions et installations de la sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, ...) et que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :*

- *L'intégration à l'environnement doit être respectée ;*
- *La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. »*

- Évolution du plan de zonage

La modification consiste à passer intégralement ou pour partie, parcelles ZI 24, ZI 38 et ZI 39 en secteur Nenr.

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



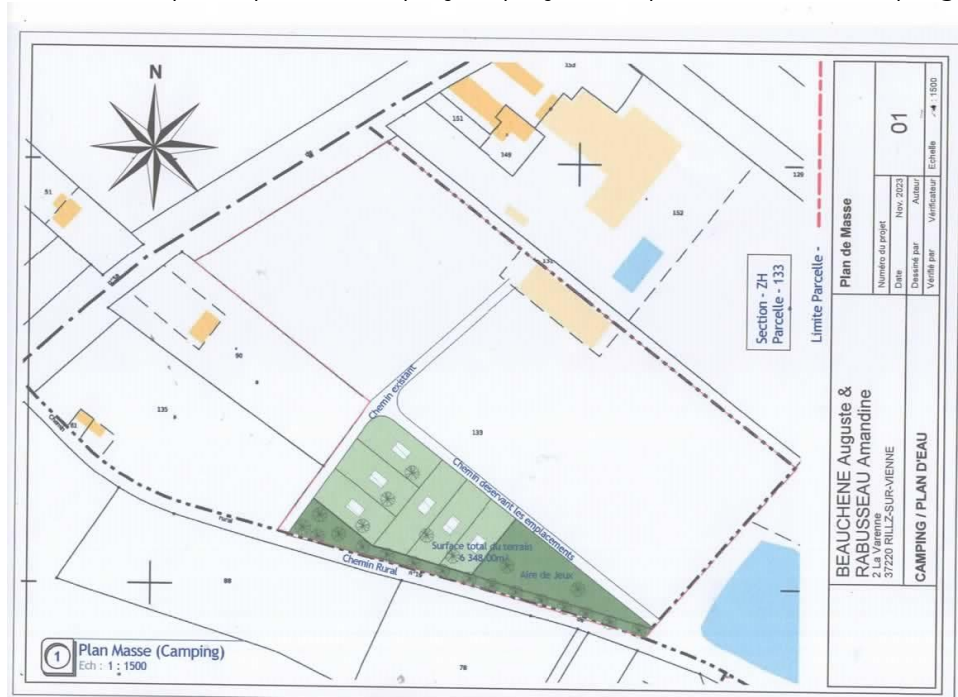
u - Commune de Rilly-sur-Vienne 1/2

Description détaillée du projet et justifications

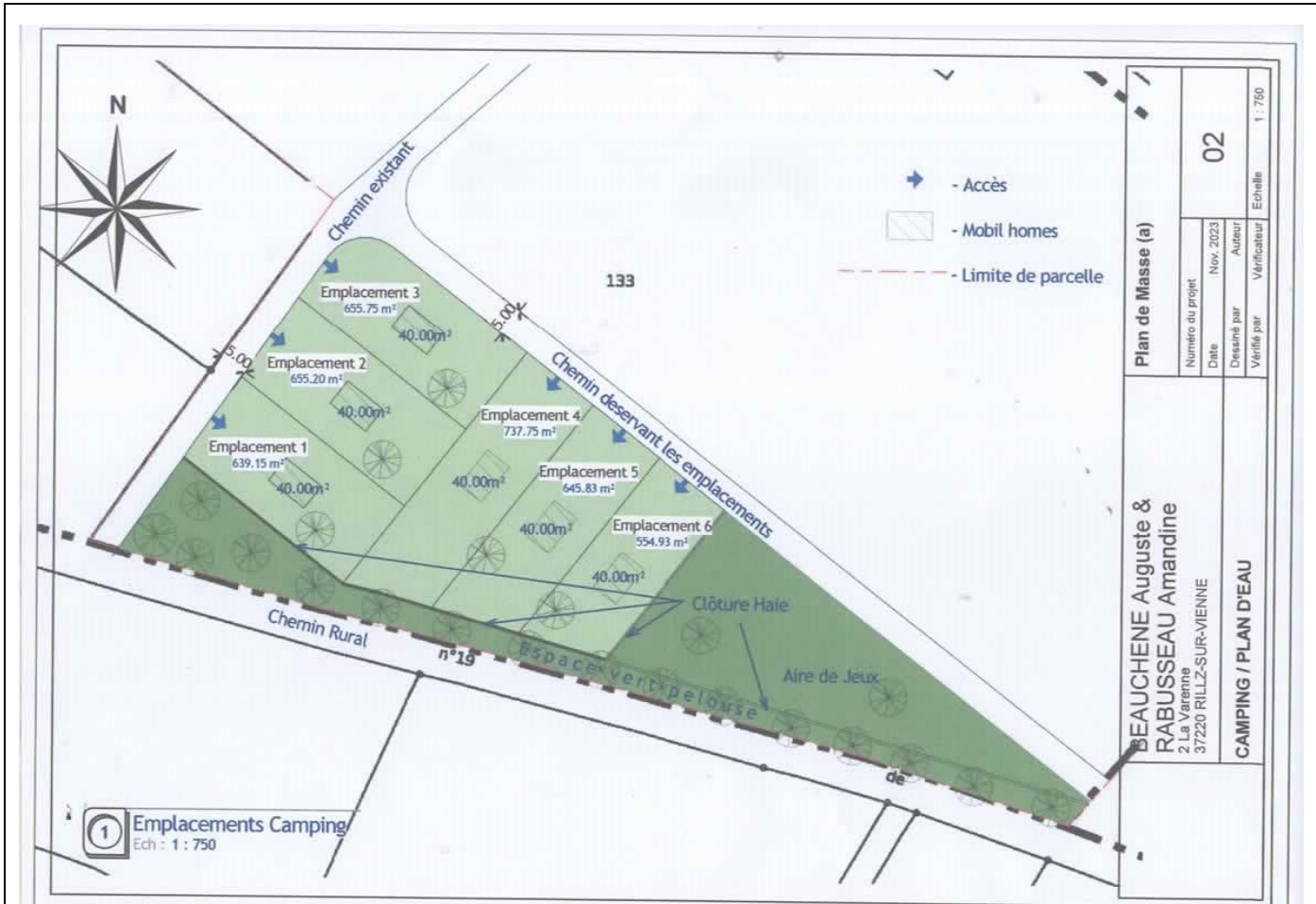
La commune de Rilly-sur-Vienne compte sur son territoire une activité agricole⁵ ayant diversifié son activité par de la vente à la ferme et de l'accueil/hébergement à la ferme à travers un gîte, labellisé « bienvenue à la ferme ».

Dans le cadre du développement de cette activité, il s'agit de créer un STECAL NI pour permettre le développement d'une activité de camping à la ferme de 6 emplacements pouvant accueillir au maximum 20 personnes.

Documents transmis par le porteur de projet : projet d'implantation du camping à la ferme



⁵ Les porteurs de projet sont producteurs d'asperges depuis plusieurs générations, et ont continué le développement de cette production tout en diversifiant leur activité. Ils produisent à ce jour une large gamme de légumes vendus en direct à la ferme et sur les marchés. Ils valorisent également les ressources naturelles du territoire en produisant du vin, des gelées de raisins et toutes autres sortes de confitures et gelées artisanales.



Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Compte-tenu de la compatibilité du projet avec l'orientation 1.1.1 « accompagner les projets de tourisme viticole et agricole (exemple : route des vins, route des produits fermiers) », le présent projet nécessite de reconsidérer le classement de la parcelle ZH 133 qui est actuellement en zone A afin d'y prévoir un STECAL AI d'une emprise de 1,7ha.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (1 plan à modifier : échelle communale)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle ZH 133 en STECAL AI.

Ainsi ce sont 1,7ha qui basculent de la zone A vers un STECAL AI.

À noter que les secteurs AI sont des secteurs agricoles permettant une diversification de l'activité agricole. Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL AI permet « le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique » ;

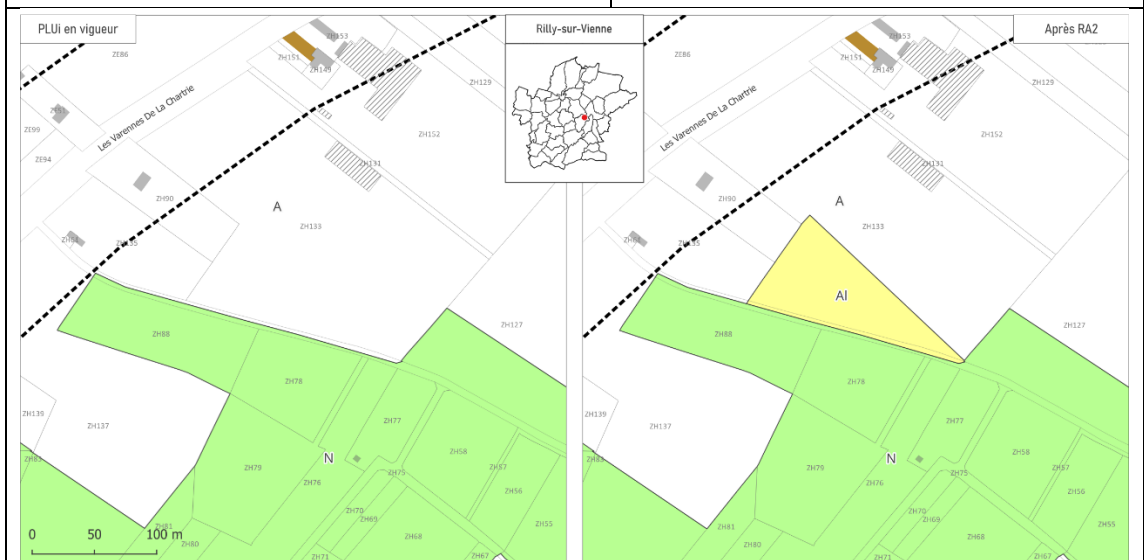
• Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public », à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ».

La surface limite de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi est de 2000m² et la hauteur maximale des nouvelles constructions nouvelles est limitée à 5 niveaux sauf si des impératifs techniques le justifient.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



v - Commune de Rilly-sur-Vienne 2/2

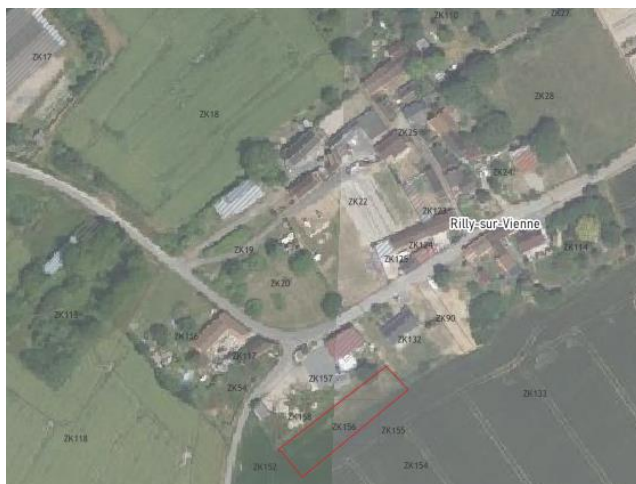
Description détaillée du projet et justifications

La commune de Rilly-sur-Vienne compte sur son territoire l'entreprise TECH2 OUEST, installée sur la parcelle ZK 126 actuellement en zone Az.

Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans la fourniture, la pose et la maintenance d'équipements aquatiques (centres aquatiques, piscines, ...)⁶.

L'entreprise souhaite construire un bâtiment qui va déborder sur la parcelle adjacente, la ZK 127 actuellement inscrite en zone agricole. Il s'agit ainsi de revoir la délimitation du STECAL existant afin de l'étendre et de permettre au porteur de projet de conforter son activité.

Vue aérienne et classement actuel en secteur Az du PLUi



Compte-tenu de la compatibilité du projet avec les orientations du PADD 1.3.1 « *Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire* » et les choix politiques de « *favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ; accompagner l'installation des repreneurs d'activités ; soutenir l'installation de nouvelles entreprises compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain existant ; favoriser l'installation des nouvelles entreprises recherchant un cadre rural grâce au changement de destination* », le présent projet nécessite d'augmenter l'emprise du secteur Az pour inclure la parcelle ZK 127, d'une emprise de 1123m².

⁶ Sa clientèle est essentiellement composée de collectivités ou de professionnels. L'entreprise rayonne sur un très grand quart Nord-Ouest (Centre Val de Loire, Bretagne, Région Parisienne, Sud Normandie et Nouvelle Aquitaine). Elle compte 3 salariés.

**Pièces
modifiées
dans
le
PLUi**

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi en agrandissant le STECAL existant Az pour permettre le développement de l'activité de l'entreprise sur la parcelle ZK 127.

Ainsi ce sont 1123m² qui basculent de la zone A vers un STECAL Az.

À noter que les secteurs Az sont des « secteurs agricoles comprenant une activité économique isolée ».

Le règlement précise par ailleurs que « sont admises dans le secteur Az les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admis dans le secteur Az, les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ».

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



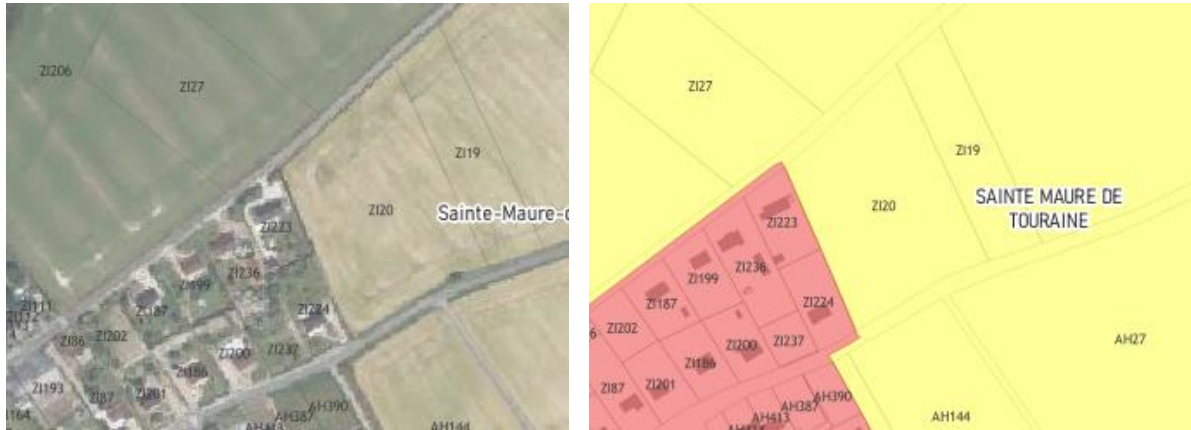
w - Commune de Sainte-Maure-de-Touraine

Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de créer un STECAL pour permettre la réalisation d'un nouveau cimetière.

La commune souhaite créer un nouveau cimetière dans la mesure où le cimetière existant manque de place. Le secteur qui a été ciblé pour la création de ce nouveau cimetière est actuellement classé en zone agricole.

Vue aérienne et classement actuel en zone agricole du PLUi



Localisation du cimetière existant (cf. 1 sur le plan ci-dessous) et de la zone d'implantation du nouveau cimetière (cf. 2 sur le plan ci-dessous)



Il s'agit donc de revoir le classement de la parcelle ZI 20 qui est actuellement cultivée.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 1/4)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle ZI 20 en secteur Aep.

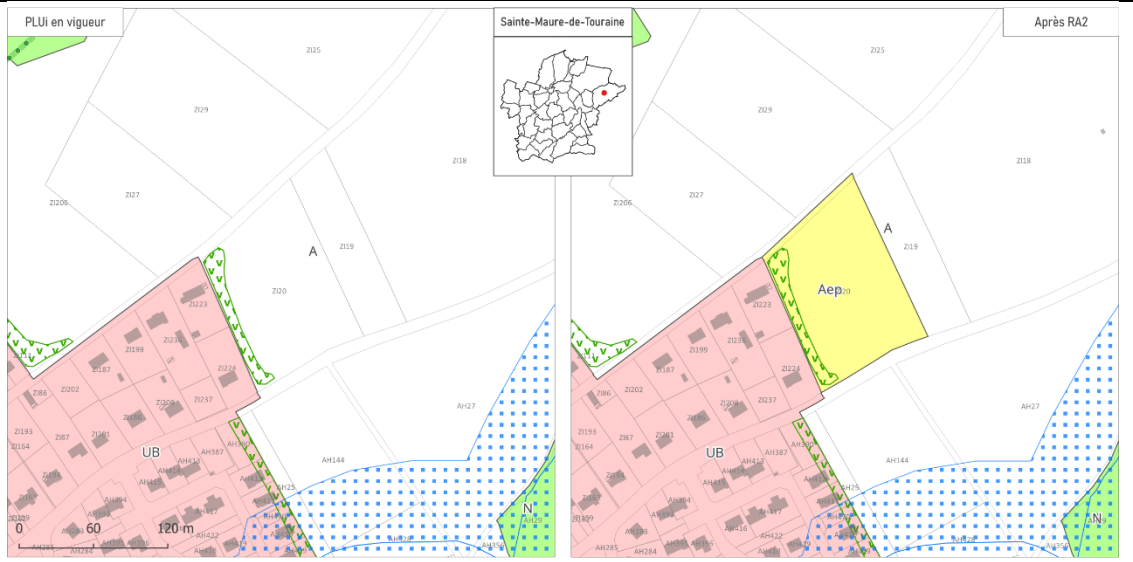
Pour rappel le secteur Aep correspond à un secteur agricole comprenant un équipement public.

Ainsi ce sont 1,4 ha qui basculent de la zone A vers un STECAL Aep.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



4

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de révision allégée du PLUi de la CCTVV est à retrouver dans l'évaluation environnementale de la procédure – document spécifique en lien avec la notice de présentation de la RA n°2.

Des encarts au sein de ce présent document sont tout de même intégrés afin de montrer au sein de la notice les évolutions de certains objets de la RA n°2 suite à la mise en place de la démarche itérative de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 037-200072668-20240527-DC_2024_05_04-DE



CITADIA

