

Communauté de Communes  
**TOURAINNE VAL DE  
VIENNE**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



**RAPPORT DE  
PRÉSENTATION  
TOME 3  
JUSTIFICATIONS DES  
CHOIX**

<b>VERSION</b>	<b>DATE</b>	<b>DESCRIPTION</b>
Version approuvée	24 février 2025	Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2025  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Panzoult,  
Le Président,





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b>	<b>6</b>
1.1 LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2007 ET 2017	6
1.1.1 LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL	6
1.1.2 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS CES DIX DERNIÈRES ANNÉES	6
A. PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE	6
B. ANALYSE DES RÉSULTATS	7
1.1.3 LA LOCALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017	8
1.1.4 LE TYPE D'URBANISATION ENTRE 2007 ET 2017	8
1.2 LA RÉPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	12
1.2.1 SYNTHÈSE DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	12
A. LES CAS PARTICULIERS	13
B. LES CARTES COMMUNALES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	13
C. LES PLANS LOCAUX D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	14
D. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE	14
1.2.2 BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	14
A. MÉTHODOLOGIE	14
B. ANALYSE DU TABLEAU	14
1.2.3 BILAN DES ZONE À URBANISER (AU) DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	16
A. LES ZONES À VOCATION MIXTE	17
B. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVELLES HABITATIONS	20
C. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS	31
D. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS	33
E. RÉSULTATS	35
1.2.4 LE POTENTIEL ENCORE CONSTRUCTIBLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	36
1.3 ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES (DIAGNOSTIC FONCIER)	38
1.3.1 MÉTHODE	38
1.3.2 RÉSULTAT	40
<b>2 LES JUSTIFICATIONS DU PROJET</b>	<b>42</b>
2.1 ZOOM SUR LE VOLET ÉCONOMIQUE	42
2.1.1 LE DÉVELOPPEMENT À VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE	42
2.1.2 LE DÉVELOPPEMENT À VOCATION TERTIAIRE	42
2.1.3 UNE OFFRE COMMERCIALE À ADAPTER AUX BESOINS DE LA POPULATION NOUVELLE	43
2.1.4 UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE À AFFIRMER	43
2.1.5 UNE ACTIVITÉ AGRICOLE À PROTÉGER	43
2.2 ZOOM SUR LE VOLET HABITAT	44
2.2.1 LA DÉFINITION DU BESOIN	44
2.2.2 UNE DIMINUTION DES ZONES À URBANISER	47
2.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	48
2.3.1 ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,35%	48
2.3.2 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS	51
2.3.3 CONFORTER LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET DE PROXIMITÉ	53
2.3.4 VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE	54
2.3.5 ACCOMPAGNER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE, PORTÉE PAR LE TOURISME VERT	55
2.3.6 DÉVELOPPER LE TISSU ARTISANAL ET COMMERCIAL	56
2.3.7 RENFORCER LE RÔLE DES TRANSPORTS COLLECTIFS	57
2.3.8 AMÉLIORER LA MOBILITÉ ET LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE	58
2.3.9 VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET NATUREL DU TERRITOIRE	59
2.3.10 ASSURER LA PÉRENNITÉ DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE	59
2.3.11 POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT VERS L'ÉNERGIE POSITIVE	60
2.3.12 INTÉGRER LES RISQUES POUR LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES	60
2.3.13 PILOTER ET ANIMER LE PLUI	60
2.4 JUSTIFICATIONS DES OAP	61
2.4.1 DENSITÉ	61
2.4.2 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION	63
2.4.3 LES OAP DES PÔLES MAJEURS	64
2.4.4 LES OAP DES PÔLES RELAIS	70
2.4.5 LES OAP DES PÔLES DE PROXIMITÉ	74
<b>3 LA JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT</b>	<b>81</b>



3.1	LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	81
3.2	LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	82
3.3	LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....	82
3.3.1	PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS .....	82
3.3.2	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE .....	82
A.	SECTEUR INONDABLE IDENTIFIÉ AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME .....	82
B.	SECTEUR SOUMIS À UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN IDENTIFIÉ AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME .....	83
C.	LINÉAIRE COMMERCIAL IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME .....	83
D.	LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	83
E.	PARCS ET JARDINS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	84
F.	HAIES ET ARBRES IDENTIFIÉES AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	84
G.	BOISEMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU L.113-11 DU CODE DE L'URBANISME .....	84
H.	EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....	85
I.	BÂTIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME .....	85
J.	PÉRIMÈTRE SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME .....	87
3.3.3	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	87
3.3.4	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL.....	87
3.3.5	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME .....	87
3.3.6	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU STATIONNEMENT .....	87
3.3.7	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AUX RÉSEAUX .....	87
3.4	LE CONTENU DES ARTICLES DU RÈGLEMENT .....	88
3.4.1	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	88
3.4.2	SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	88
3.5	LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE .....	89
3.5.1	DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS.....	89
3.5.2	LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT SONT LES SUIVANTES : .....	90
3.6	LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER .....	93
3.6.1	DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS.....	93
3.6.2	LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT SONT LES SUIVANTES : .....	94
3.7	LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	95
3.7.1	DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS.....	95
3.7.2	LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	96
3.8	LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	100
3.8.1	DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS.....	100
3.8.2	LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	102
3.9	RÉCAPITULATIF DES ZONES URBAINES ET À URBANISER DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....	103
3.9.1	ANTOGNY-LE-TILLAC .....	103
3.9.2	ASSAY .....	104
3.9.3	AVON-LES-ROCHES .....	105
3.9.4	BRASLOU .....	107
3.9.5	BRAYE-SOUS-FAYE .....	108
3.9.6	BRIZAY .....	109
3.9.7	CHAMPIGNY-SUR-VEUDE .....	110
3.9.8	CHAVEIGNES.....	112
3.9.9	CHEZELLES.....	113
3.9.10	COURCOUÉ.....	114
3.9.11	CRISSAY-SUR-MANSE .....	115
3.9.12	CROUZILLES.....	116
3.9.13	FAYE-LA-VINEUSE .....	118
3.9.14	L'ÎLE BOUCHARD .....	119
3.9.15	JAULNAY .....	121
3.9.16	LA TOUR SAINT-GELIN .....	122
3.9.17	LÉMERÉ .....	123
3.9.18	LIGRÉ .....	125
3.9.19	LUZÉ.....	127
3.9.20	MAILLÉ .....	128
3.9.21	MARCILLY-SUR-VIENNE.....	129
3.9.22	MARIGNY-MARMANDE .....	130
3.9.23	NEUIL .....	131
3.9.24	NOUÂTRE .....	132
3.9.25	NOYANT-DE-TOURAINÉ.....	133
3.9.26	PANZOULT .....	135
3.9.27	PARÇAY-SUR-VIENNE.....	136
3.9.28	PORTS.....	137



3.9.29	POUZAY.....	138
3.9.30	PUSSIGNY.....	140
3.9.31	RAZINES.....	141
3.9.32	RICHELIEU.....	142
3.9.33	RILLY-SUR-VIENNE.....	144
3.9.34	SAINT-ÉPAIN.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.</b>
3.9.35	SAINTE-MAURE-DE-TOURAINÉ.....	146
3.9.36	SAZILLY.....	150
3.9.37	TAVANT.....	151
3.9.38	THENEUIL.....	152
3.9.39	TROGUES.....	153
3.9.40	VERNEUIL-LE-CHÂTEAU.....	154
3.10	JUSTIFICATION DES STECAL.....	155
3.10.1	AA : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE AIRE D'AUTOROUTE.....	155
3.10.2	AEP : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UN ÉQUIPEMENT PUBLIC.....	156
3.10.3	AGI : SECTEUR AGRICOLE IMPACTÉ PAR UNE GRANDE INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT.....	158
3.10.4	AGV : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE AIRE DE PETIT PASSAGE.....	159
3.10.5	AH : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UN ENSEMBLE BÂTI À CONSOLIDER.....	160
3.10.6	AL : SECTEUR AGRICOLE PERMETTANT UNE DIVERSIFICATION TOURISTIQUE DE L'AGRICULTURE.....	161
3.10.7	AP : SECTEUR AGRICOLE PROTÉGÉ.....	164
3.10.8	ATR : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT DE L'HABITAT TROGLODYTE.....	166
3.10.9	AZ : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ISOLÉE.....	167
3.10.10	NAC : SECTEUR NATUREL COMPRENANT D'ANCIENNES CARRIÈRES.....	171
3.10.11	NC : SECTEUR NATUREL PERMETTANT L'EXPLOITATION DE CARRIÈRES.....	173
3.10.12	NENR : SECTEUR NATUREL PROPICE AUX INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	175
3.10.13	NEP : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UN ÉQUIPEMENT PUBLIC.....	177
3.10.14	NH : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UN ENSEMBLE BÂTI À CONSOLIDER.....	180
3.10.15	NHJ : SECTEUR NATUREL DE JARDINS PRIVÉS.....	181
3.10.16	NJ : SECTEUR NATUREL COMPRENANT DES JARDINS PARTAGÉS.....	182
3.10.17	NL : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET ÉQUIPEMENTS.....	183
3.10.18	NM : SECTEUR NATUREL MILITAIRE.....	188
3.10.19	<b>Np : SECTEUR NATUREL PROTÉGÉ.....</b>	189
3.10.20	Ns : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UNE STATION D'ÉPURATION.....	189
3.10.21	Ntr : SECTEUR NATUREL COMPRENANT DE L'HABITAT TROGLODYTE.....	190
3.10.22	Nz : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ISOLÉE.....	192
	<b>ANNEXE A : CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017.....</b>	<b>194</b>
	<b>ANNEXE B : CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT.....</b>	<b>215</b>



## **CHAPITRE 4 : LES JUSTIFICATIONS DU PROJET**

# 1 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Cette partie a pour objectif d'analyser la consommation foncière depuis les 10 dernières années. En effet, le Code de l'Urbanisme précise dans l'article L.151-4 que « *[Le diagnostic] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

Pour une question de méthodologie, l'analyse sera faite au cours des dix dernières années, car les documents présents sur le territoire ont été réalisés sur des périodes différentes.

## 1.1 LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017

### 1.1.1 LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

**En 2014, près de 10 % du territoire départemental est artificialisé contre un peu plus de 8,6 % en région Centre-Val de Loire.** Entre 2006 et 2014, cette surface artificialisée augmente chaque année de près de 1 160 ha/an (contre 815 ha/an par département en région Centre-Val de Loire), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. Au niveau régional, 6 900 ha environ de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 20 ans, soit l'équivalent de la superficie de 3 communes moyenne du département d'Indre-et-Loire. **A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre-Val de Loire auront doublé d'ici 55 ans.**

Ainsi, entre 2006 et 2014, la surface des sols artificialisés a augmenté de 2,08 % par an en Indre-et-Loire contre 1,40 % en France et 1,53 % en région Centre-Val de Loire. Le département d'Indre-et-Loire est donc particulièrement concerné par ce phénomène d'étalement urbain et son corollaire d'artificialisation des sols

Environ 1/3 des surfaces consommées le sont pour réaliser des logements, 1/3 pour les activités et le dernier tiers pour les infrastructures et les équipements.

La loi modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a fixé comme objectif de diviser par deux le rythme national de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

### 1.1.2 LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS CES DIX DERNIÈRES ANNÉES

#### A. Présentation de la méthodologie

La méthodologie de l'analyse de la consommation foncière repose sur de l'analyse des photographies aériennes de 2007. Comme écrit précédemment, les documents d'urbanisme ayant été réalisés à des périodes différentes, l'analyse sera donc faite sur les 10 dernières années. Ainsi, ont été d'identifiées les surfaces urbanisées entre 2007 et 2017 sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-après. La **consommation foncière** a été analysée sur l'ensemble des communes, avec **5 catégories** :

- **Agriculture**, qui met en avant les nouveaux bâtiments construits à vocation agricole (ex : bâtiment d'élevage) ;
- **Economie**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation économique (ex : installation sur les zones artisanales) ;
- **Habitat**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'habitat (nouveau lotissement, comme habitat isolé ou ponctuel) ;
- **Équipement**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'équipement (ex : la salle multisport de Nouâtre).
- **LGV** qui met en avant le foncier consommé pour la création de la LGV (impactant 7 communes du territoire).

## B. Analyse des résultats

Au final, sur le **territoire intercommunal, sans la prise en compte de la consommation foncière issue de la construction de la LGV**, ce sont **près de 112 hectares consommés depuis 2007**, avec en **moyenne 11,24 hectares d'artificialisés par année**. L'intercommunalité a connu une consommation foncière raisonnée par rapport aux EPCI voisins, qui caractérise les territoires ruraux ayant une faible pression foncière.

Cette enveloppe est répartie de la manière suivante :

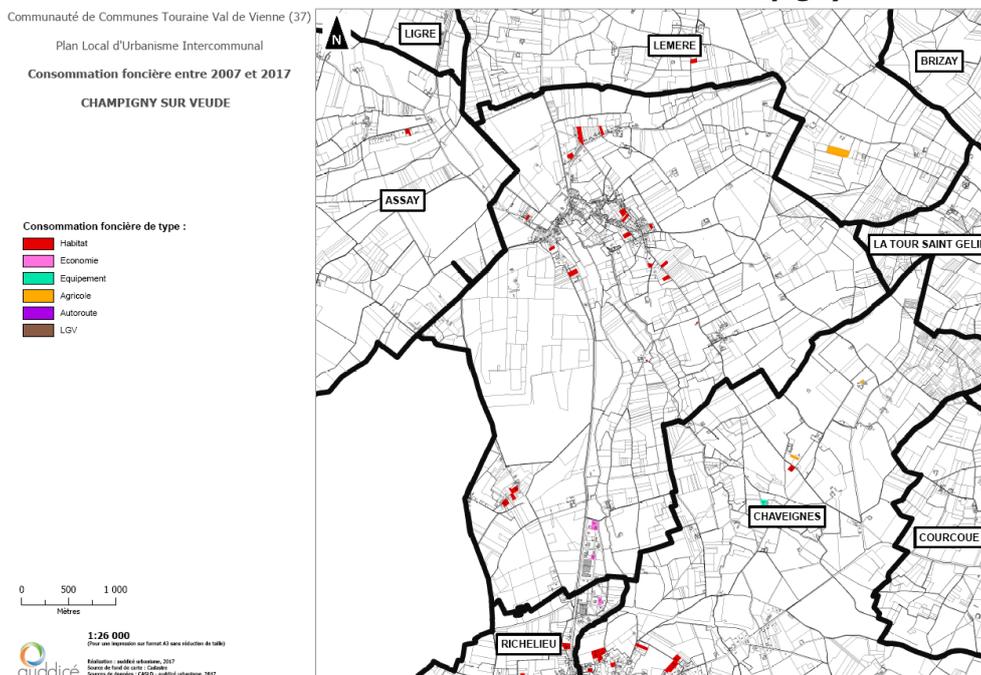
- **Agriculture** : près de **19 ha** consommés, **moins de 17%** des surfaces artificialisées ;
- **Economie** : près de **12 ha** consommés, soit **11%** des surfaces artificialisées ;
- **Habitat** : près de **75 ha** consommés, soit **66%** des surfaces artificialisées ;
- **Equipement** : près de **7 ha** consommés, soit **6%** des surfaces artificialisées.

**L'activité ayant consommé le plus d'espaces est celle liée à l'habitat**. Toutefois, il est important de noter que **22 des 40 communes** (soit plus de la moitié) ont accueilli de **nouveaux bâtiments à vocation agricole**, attestant d'une certaine dynamique en la matière. Les équipements nouveaux sont essentiellement des équipements publics type siège de la Communauté de communes à Panzoult ou caserne de pompier à Tavant.

**En prenant compte de l'emprise des travaux de la LGV, ce sont près de 400 hectares qui ont été consommés dont 288 hectares dédiés à la construction de la LGV**. Cette enveloppe est répartie de la manière suivante :

- **Agriculture** : près de **19 ha** consommés, **moins de 5%** des surfaces artificialisés ;
- **Economie** : près de **12 ha** consommés, soit **3%** des surfaces artificialisés,
- **Habitat** : près de **75 ha** consommés, soit **19%** des surfaces artificialisés ;
- **Equipement** : près de **7 ha** consommés, **moins de 2%** des surfaces artificialisés.
- **LGV** : près de **288 ha** consommés, soit **72 %** des surfaces artificialisés.

### **Illustration cartographique du travail mené pour l'analyse de la consommation foncière à la parcelle sur chacune des communes – Ci-dessous commune de Champigny-sur-veude**



*L'analyse détaillée de la consommation foncière depuis 10 ans (cartographie) est présentée en annexe du rapport de présentation.*

### 1.1.3 LA LOCALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017

Le tableau ci-après permet de mettre en avant les constats suivants :

- **Seules les communes de Verneuil-le-Château, Pussigny, Nouâtre, Faye-la-Vineuse, Crissay-sur-Manse et Chezelles n'ont pas accueilli de nouvelles habitations.**
- Les **communes les plus consommatrices pour l'habitat** sont les communes de **Sainte-Maure de Touraine, Noyant-de-Touraine et Ligré**. Dans le cas des deux premières communes, il s'agit de territoire dynamique avec la sortie de l'autoroute A10 et la Gare de Noyant-Sainte-Maure. Pour la commune de Ligré, celle-ci s'est développée de façon étalée le long de la RD 760, ce qui justifie ces 7,12 ha ;
- **Quelques communes ont connu un développement d'activités économiques**, notamment dans les zones commerciales comme Sainte-Maure de Touraine et Chaveignes ou encore les zones d'activités pour Champigny-sur-Veude, Richelieu et L'Île Bouchard ; **et d'autres de façon plus ponctuelle** comme Saint-Epain, Panzoult et Cruzilles.

### 1.1.4 LE TYPE D'URBANISATION ENTRE 2007 ET 2017

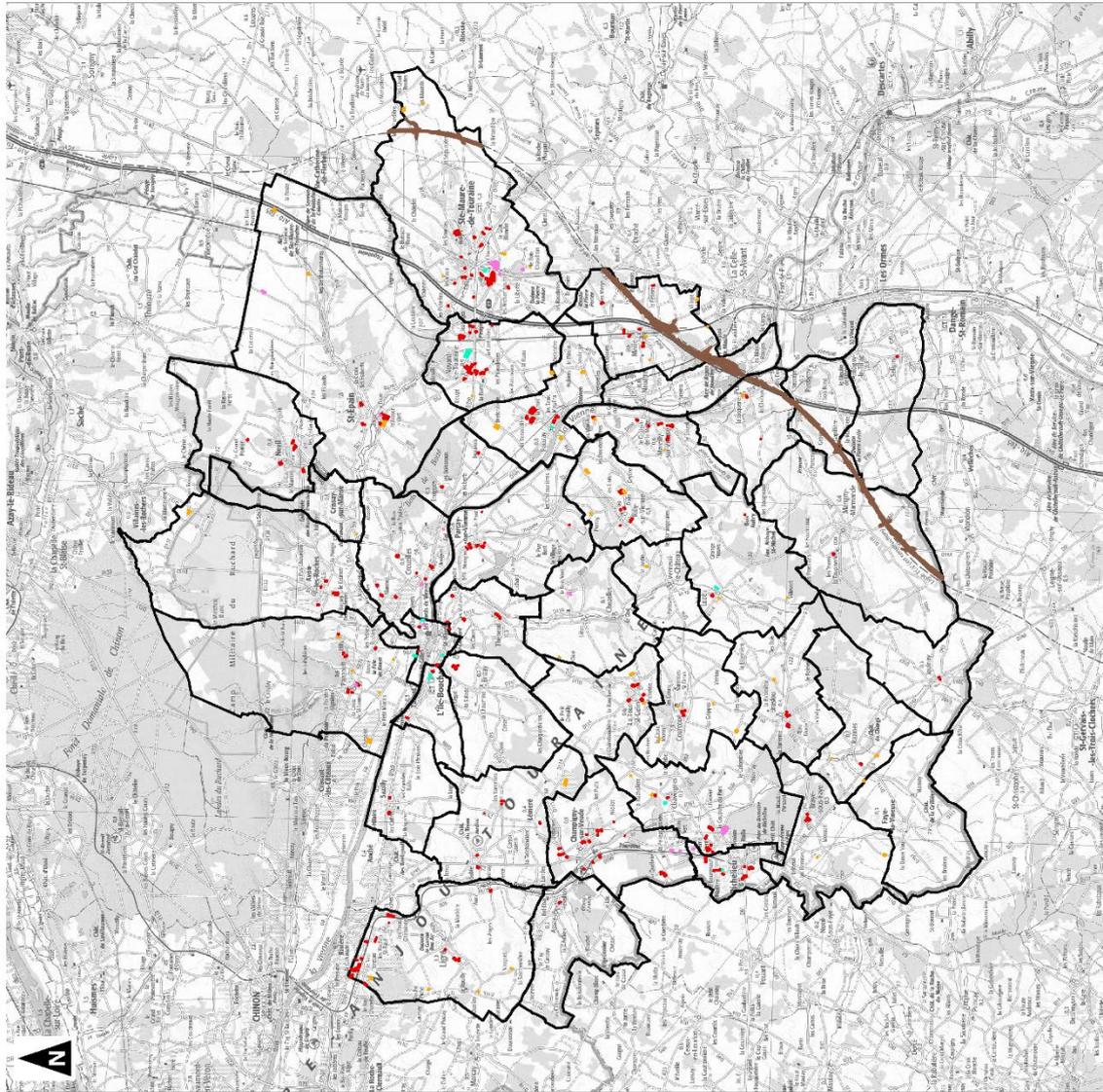
**Les deux tiers de ces nouvelles constructions ont été réalisés au sein d'une opération de lotissement ou par un permis groupé.** Ce phénomène a permis la réalisation d'opérations de logements avec une densité plus forte que celle observée en diffus. Toutefois, des différences marquantes existent entre les opérations réalisées sur les pôles majeurs (Sainte-Maure-de-Touraine) et les autres communes. Ainsi, les opérations rurales ont accueilli essentiellement des opérations mono-spécifiques (habitat individuel du type pavillonnaire) sur un parcellaire moins varié. Les opérations sur Sainte-Maure-de-Touraine ont recherché un habitat (individuel ou groupé) et des tailles de parcelles diversifiées.

**Un tiers des constructions a été réalisé de manière diffuse par densification de fonds de jardins ou comblement de dents creuses.** Le phénomène de division des grands de jardin pour permettre leur densification est ponctuellement observé dans le territoire de la CCTVV et concerne les communes les plus importantes en termes de poids démographique.

Commune	Année de départ	Année de fin	Surface consommée (m <sup>2</sup> )				LGV	Total (ha) hors LGV	Total (ha) avec LGV	Consommation moyenne par an hors LGV
			Agriculture	Economie	Equipement	Habitat				
Antogny-le-Tillac						34466	0,13	3,58	0,01	
Assay							0,18	0,18	0,02	
Avon-les-Roches			4854				2,14	2,14	0,21	
Braslou			1984				1,74	1,74	0,17	
Braye-sous-Faye			5966				1,41	1,41	0,14	
Brizay							1,00	1,00	0,10	
Champigny-sur-Veude				6866			4,34	4,34	0,43	
Chaveignes			1831	38955	3004		9,34	9,34	0,93	
Chezelles			643	3007			0,37	0,37	0,04	
Courcoué			9229				1,61	1,61	0,16	
Crissay-sur-Manse			214				0,02	0,02	0,00	
Crouzilles				2931			2,41	2,41	0,24	
Faye-la-Vineuse									0,00	
L'Île-Bouchard				2064	6088		1,31	1,31	0,13	
Jaulhay							0,30	0,30	0,03	
Lémeré			15943				2,46	2,46	0,25	
Ligré			9194				8,04	8,04	0,80	
Luzé			799		4734		0,88	0,88	0,09	
Maillé			6598			904720	1,98	92,46	0,20	
Marçilly-sur-Vienne	2007	2017	2328				2,52	2,52	0,25	
Marigny-Marmande							0,19	62,13	0,02	
Neuil							2,78	2,78	0,28	
Nouâtre					1860		0,19	35,43	0,02	
Noyant-de-Touraine			8172		36076		13,60	13,60	1,36	
Panzoult			17070	2607	4072		3,95	3,95	0,40	
Parçay-sur-Vienne							1,63	1,63	0,16	
Ports			2320				0,37	19,40	0,04	
Pouzay			29484				8,58	8,58	0,86	
Pussigny						402376	0,00	40,24	0,00	
Razines			6597				0,90	0,90	0,09	
Richelieu				1887	1114		3,14	3,14	0,31	
Rilly-sur-Vienne			15998				3,83	3,83	0,38	
Saint-Épain			28375	4760			6,40	6,40	0,64	
Sainte-Maure-de-Touraine			14896	56216	6231		18,79	56,69	1,88	
Sazilly							0,56	0,56	0,06	
Tavant					5915		0,99	0,99	0,10	
Theneuil							1,51	1,51	0,15	
La Tour-Saint-Gelin			6740				2,39	2,39	0,24	
Troges							0,44	0,44	0,04	
Verneuil-le-Château			1400				0,14	0,14	0,01	
<b>Total (ha)</b>			<b>19,06</b>	<b>11,93</b>	<b>6,91</b>	<b>288,28</b>	<b>112,56</b>	<b>400,84</b>	<b>11,26</b>	
Moyenne consommée par an			1,91	1,19	0,69	28,83	11,26	40,08		

La carte suivante illustre la localisation géographique des espaces consommés entre 2007 et 2017.

*Localisation de la consommation foncière entre 2007 et 2017*



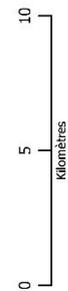
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Consommation foncière entre 2007 et 2017

#### Consommation foncière de type :

-  Habitat
-  Economie
-  Equipement
-  Agricole
-  LGV



**1:150 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : société urbansim, 2019  
Source de données : IGN

Source de données : société urbansim, 2019





## 1.2 LA RÉPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

### 1.2.1 SYNTHÈSE DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

La Communauté de Communes Touraine Val de Vienne est située dans le département de l'Indre-et-Loire (37) dans la région Centre Val de Loire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle est composée de quarante communes. Lors de la création de la nouvelle intercommunalité, les communes disposaient chacune de leur propre document d'urbanisme. Ainsi, c'est une diversité de documents d'urbanisme réglementant l'usage des sols qui s'applique sur le territoire. Dès son approbation, le PLUi en cours d'élaboration rendra caduc l'ensemble des documents actuellement en vigueur. Ces derniers sont les suivants :

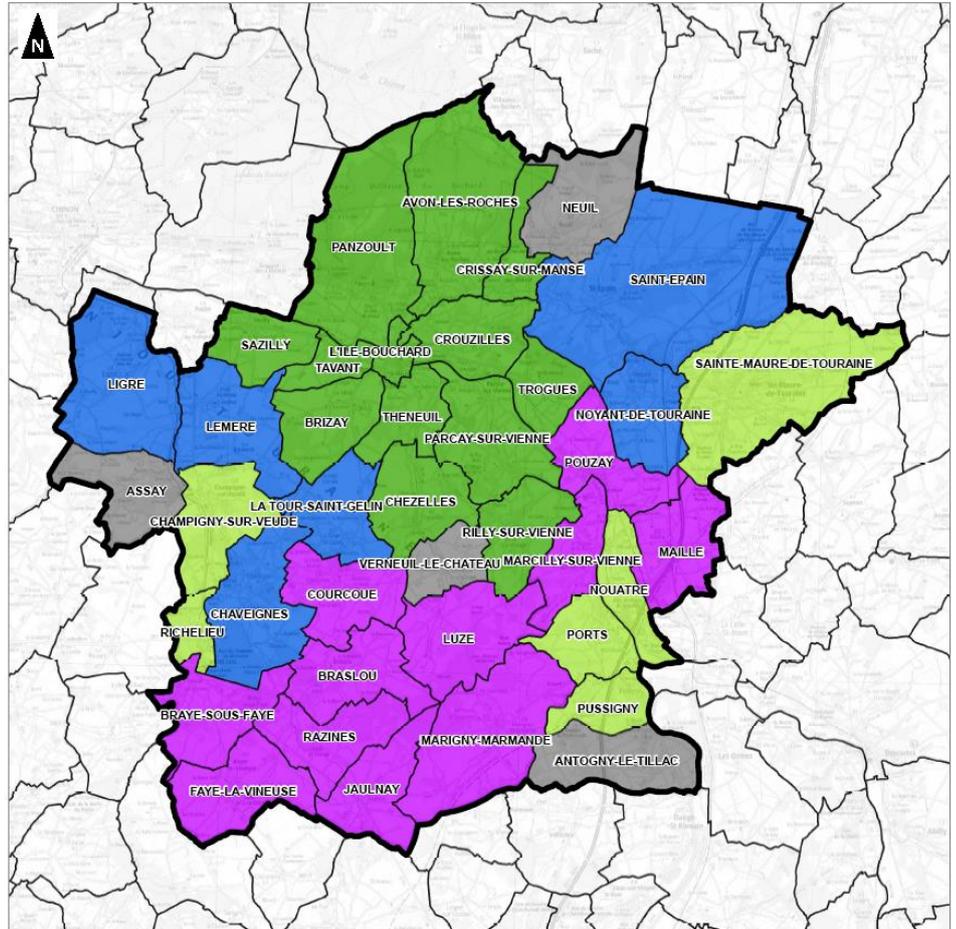
- **Onze Cartes Communales** : Braslou, Bray-sous-Faye, Courcoué, Faye-la-Vineuse, Jaulnay, Luzé, Maillé, Marcilly-sur-Vienne, Marigny-Marmande, Pouzay, Razines ;
- **Douze Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** : Champigny-sur-Veude, Chaveignes, La-Tour-Saint-Gelin, Lémeré, Ligré, Nouâtre, Noyant-de-Touraine, Ports-sur-Vienne, Pussigny, Richelieu, Sainte-Maure-de-Touraine et Saint-Epain ;
- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal regroupant quinze communes dont treize font maintenant parties de la CCTVV** : Avon-les-Roches, Brizay, Chezelles, Crissay-sur-Manse, Crozilles, L'île Bouchard, Panzoult, Parçay-sur-Vienne, Rilly-sur-Vienne, Sazilly, Tavant, Theneuil et Trogues.

**Quatre communes** de la Communauté de Communes ne disposent **pas de document d'urbanisme**. Dans ce cas, c'est le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** qui s'applique afin de réglementer la consommation des sols. Il s'agit des communes d'Antogny-le-Tillac, Assay, Neuil et de Verneuil-le-Château.

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Statut d'avancement des documents d'urbanisme communaux

- Périimètre de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
- Limites communales
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) Intercommunal Grenelle approuvé
- PLU Grenelle approuvé
- PLU approuvé
- Carte Communale approuvée
- Règlement National d'Urbanisme



0 4 8  
Kilomètres

1:145 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

#### A. Les cas particuliers

##### ⇒ Plan Locaux d'Urbanisme approuvés durant l'élaboration du PLUi

Les Plans Locaux d'Urbanisme en cours d'élaboration pour les communes de Nouâtre, Ports-sur-Vienne ainsi que de Pussigny ont été approuvés respectivement le 26 novembre 2018, le 24 juillet 2017 et le 21 septembre 2017.

##### ⇒ Antogny-le-Tillac

C'est le règlement National d'urbanisme qui s'applique sur la commune d'Antogny-le-Tillac. En effet, cette dernière avait prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme mais elle a mis un terme à son projet au vu de l'élaboration du document intercommunal.

#### B. Les Cartes communales applicables sur le territoire

Le tableau ci-dessous permet de résumer les communes couvertes par une Carte Communale et la date d'approbation de ce document.

COMMUNE	DATE D'APPROBATION
<b>Braslou</b>	13/11/2008
<b>Bray-sous-Faye</b>	12/07/2010
<b>Courcoué</b>	02/12/2009
<b>Faye-la-Vineuse</b>	08/06/2010
<b>Jaulnay</b>	27/04/2004
<b>Luzé</b>	30/11/2010
<b>Maillé</b>	07/01/2009
<b>Marcilly-sur-Vienne</b>	10/10/2016
<b>Marigny-Marmande</b>	10/11/2010
<b>Pouzay</b>	16/06/2006
<b>Razines</b>	05/07/2010

Sur les 11 Cartes Communales applicables sur le territoire de l'intercommunalité, 5 ont été réalisées avant 2010. La plus récente d'entre elles a été approuvée en 2016 sur le territoire de la commune de Marcilly-sur-Vienne.



### C. Les Plans Locaux d'Urbanisme applicables sur le territoire

Le tableau ci-dessous est un résumé des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) présents sur le territoire :

COMMUNE	DATE D'APPROBATION	MODIFICATIONS
<b>Champigny-sur-Veude</b>	20/02/2014	
<b>Chaveignes</b>	26/09/2011	
<b>La-Tour-Saint-Gelin</b>	11/10/2011	20/12/2016
<b>Lémeré</b>	02/07/2010	
<b>Ligré</b>	18/11/2008	
<b>Nouâtre</b>	29/01/2018	
<b>Noyant-de-Touraine</b>	09/09/2005	25/01/2008 06/05/2011
<b>Ports-sur-Vienne</b>	24/07/2017	
<b>Pussigny</b>	06/09/2017	
<b>Richelieu</b>	02/12/2016	
<b>Sainte-Maure-de-Touraine</b>	17/11/2013	24/07/2017
<b>Saint-Epain</b>	25/06/2013	

Un tiers des PLU présents sur le territoire de l'intercommunalité ont été approuvés après l'entrée en vigueur de la loi ALUR visant à la réduction de la consommation de l'espace. Le Plan Local d'Urbanisme le plus ancien a été approuvé en 2005 et concerne la commune de Sainte-Maure-de-Touraine.

### D. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable sur le territoire

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est applicable sur le territoire de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne. Ce dernier a été approuvé le 19 décembre 2016 et concerne les communes d'Avon-les-Roches, Brizay, Chezelles, Crissay-sur-Manse, Cruzilles, L'Ile Bouchard, Panzoult, Parçay-sur-Vienne, Rilly-sur-Vienne, Sazilly, Tavant, Theneuil et Trogues.

## 1.2.2 BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

### A. Méthodologie

Afin de réaliser une comparaison entre les documents et in fine avec le futur PLUi, l'ensemble des différentes zones des documents d'urbanisme en vigueur ainsi que leurs sous-secteurs respectifs ont été étudiés. Pour chacun, leurs possibilités d'occupation du sol ont été analysées ainsi que leur superficie.

### B. Analyse du tableau

Le tableau présenté ci-dessous met en évidence les zones disponibles pour l'accueil de nouvelles habitations. Ce tableau permet également de visualiser les communes rurales mais aussi de réaliser une étude sur le pourcentage d'emprise au sol de la zone urbaine en fonction du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

ZONES COMMUNE	DOCUMENT EN VIGUEUR	A		N		AU		U		NC		Hameaux constructibles		Total	
		en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %
Braslou	CC							31,92	2,01%	1557,38	97,99%			1589,31	
Bray-sous-Faye	CC							25,16	1,61%	1535,08	98,39%			1560,24	
Faye la Vineuse	CC							31,27	1,78%	1722,80	98,22%			1754,07	
Marçilly-sur-Vienne	CC							42,29	3,82%	1065,14	96,18%			1107,42	
Courcoué	CC							19,12	1,22%	1543,76	98,78%			1562,88	
Luré	CC							16,50	0,81%	2014,05	99,19%			2030,55	
Pouzay	CC							68,80	4,90%	1335,80	95,10%			1404,60	
Jaulnay	CC							15,95	1,08%	1464,76	98,92%			1480,70	
Maillé	CC							42,63	2,72%	1524,37	97,28%			1567,00	
Marigny-Marmande	CC							30,69	1,00%	3043,62	99,00%			3074,31	
Razines	CC							10,78	0,73%	1460,24	99,27%			1471,02	
Champigny-sur-Verde	PLU	1096,60	68,08%	428,60	26,61%	11,50	0,71%	70,67	4,39%			3,29	0,20%	1610,65	5%
Chaveignes	PLU	789,87	37,02%	1251,61	58,66%	1,82	0,09%	87,97	4,12%			2,23	0,10%	2133,50	4%
La-Tour-Saint-Gelin	PLU	891,33	66,20%	387,51	28,78%	3,30	0,25%	49,53	3,68%			14,70	1,09%	1346,37	5%
Lémeré	PLU	1660,67	84,27%	267,44	13,57%	7,44	0,38%	27,57	1,40%			7,44	0,38%	1970,56	2%
Ligré	PLU	2203,94	74,11%	665,48	22,38%	10,66	0,36%	93,95	3,16%					2974,03	
Nouâtre	PLU	579,08	60,20%	278,38	28,94%	2,87	0,30%	101,63	10,56%			45,96	3,32%	961,96	11%
Noyant-de-Touraine	PLU	917,43	66,25%	311,64	22,50%	27,30	1,97%	82,49	5,96%					1384,82	11%
Ports-sur-Vienne	PLU	864,95	26,82%	2348,10	72,81%	1,87	0,06%	10,16	0,31%					3225,08	0%
Pussigny	PLU	732,60	85,65%	111,60	13,05%	0,00	0,00%	11,10	1,30%					855,30	1%
Richelieu	PLU	226,38	58,60%	33,96	8,79%	9,11	2,36%	116,89	30,26%					386,33	33%
Sainte-Maure-de-Touraine	PLU	2769,71	68,04%	944,14	23,19%	56,74	1,39%	293,33	7,21%			6,65	0,16%	4070,57	9%
Saint-Epain	PLU	4084,60	65,20%	2056,00	32,82%	6,70	0,11%	51,90	0,83%			65,70	1,05%	6264,90	2%
Communauté de Communes du Bouchardais	PLUi	11658,77	61,24%	6880,50	36,14%	27,32	0,14%	443,50	2,33%			29,13	0,15%	19039,22	3%
<b>TOTAL PAR ZONE</b>		<b>28475,93</b>	<b>43,93%</b>	<b>15964,94</b>	<b>24,63%</b>	<b>166,64</b>	<b>0,26%</b>	<b>1775,79</b>	<b>2,74%</b>	<b>18266,49</b>	<b>28,18%</b>	<b>175,10</b>	<b>0,27%</b>	<b>64824,89</b>	<b>6,55%</b>
<b>TOTAL COTRUCTIBLE POUR DE L'HABITAT</b>		<b>2117,53</b>												<b>2117,53</b>	
															<b>MOYENNE</b>

Le potentiel disponible pour l'accueil de nouvelles constructions s'analyse par l'accumulation du foncier intégré dans les zones urbaines, à urbaniser ainsi que dans les hameaux constructibles. A cet effet, on peut noter que la commune de Richelieu met à disposition plus de 30% de son territoire pour l'accueil de nouvelles constructions. Le document très permissif de la commune de Nouâtre a permis de mettre à disposition des nouvelles constructions 11% de son territoire pour l'accueil de nouvelles constructions. En revanche, les communes, les Cartes Communales des communes de Luzé et de Razines ne permettent l'accueil de nouvelles constructions que sur 0,73% et 0,81% de leur territoire.

On peut ainsi en déduire les communes consommant le plus de foncier. Il s'agit des communes identifiées comme des « pôles majeurs » telles que Richelieu ou encore comme Sainte-Maure-de-Touraine (dont 9% de son territoire est destiné à l'accueil de nouvelles constructions) mais également et des communes disposant d'un document d'urbanisme très permissif (Nouâtre).

Les communes rurales sont représentées par une forte proportion de secteur non constructible (pour les communes disposant d'une carte communale) ou de zones agricoles et naturelles et forestières (pour les communes disposant d'un PLU). Toutes les communes disposant d'une carte communale détiennent une proportion de leur secteur constructible comprise entre 0,73% et 3,82% de leur territoire. Les communes disposant d'une carte communale sont des communes rurales où la demande en foncier est faible.

A l'inverse, les communes ayant élaboré un PLU comprennent un potentiel constructible plus important. Richelieu, Nouâtre ainsi que Sainte-Maure-de-Touraine sont les trois communes disposant d'enveloppes urbaines les plus importantes (respectivement de (30,26%, 10,56% et de 7,21%). Les communes disposant d'un PLU ont un potentiel constructible d'une moyenne de 6,53% de leur territoire. Les communes disposant d'un PLU sont donc des communes rurales (Pussigny, Ports et Lémeré) ainsi que des communes de taille moyenne (Saint-Epain, Nouâtre, Sainte-Maure-de-Touraine...).

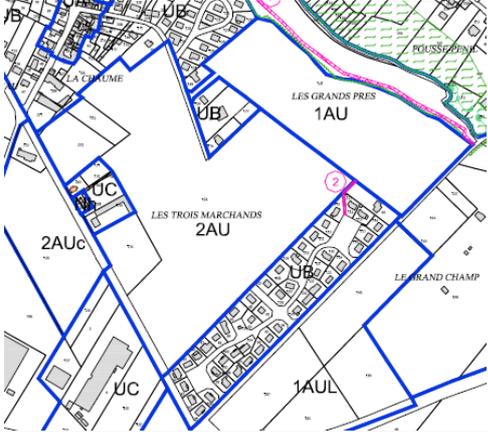
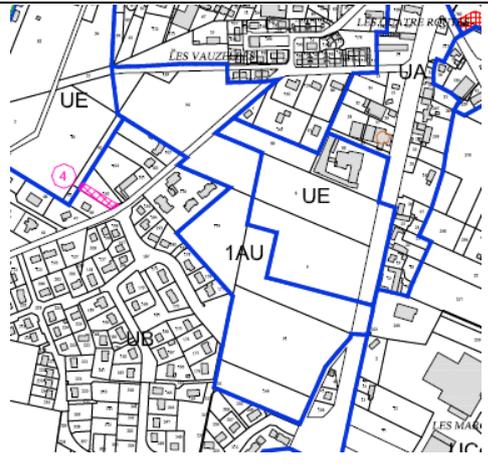
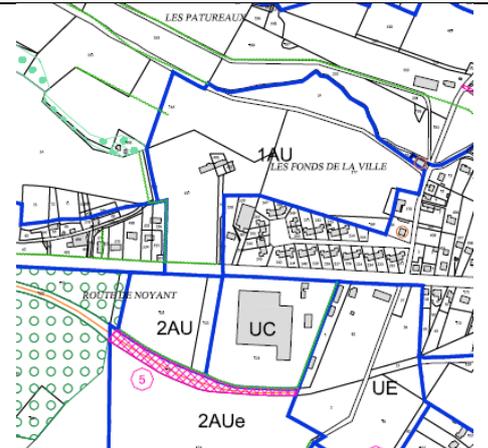
### 1.2.3 BILAN DES ZONE À URBANISER (AU) DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

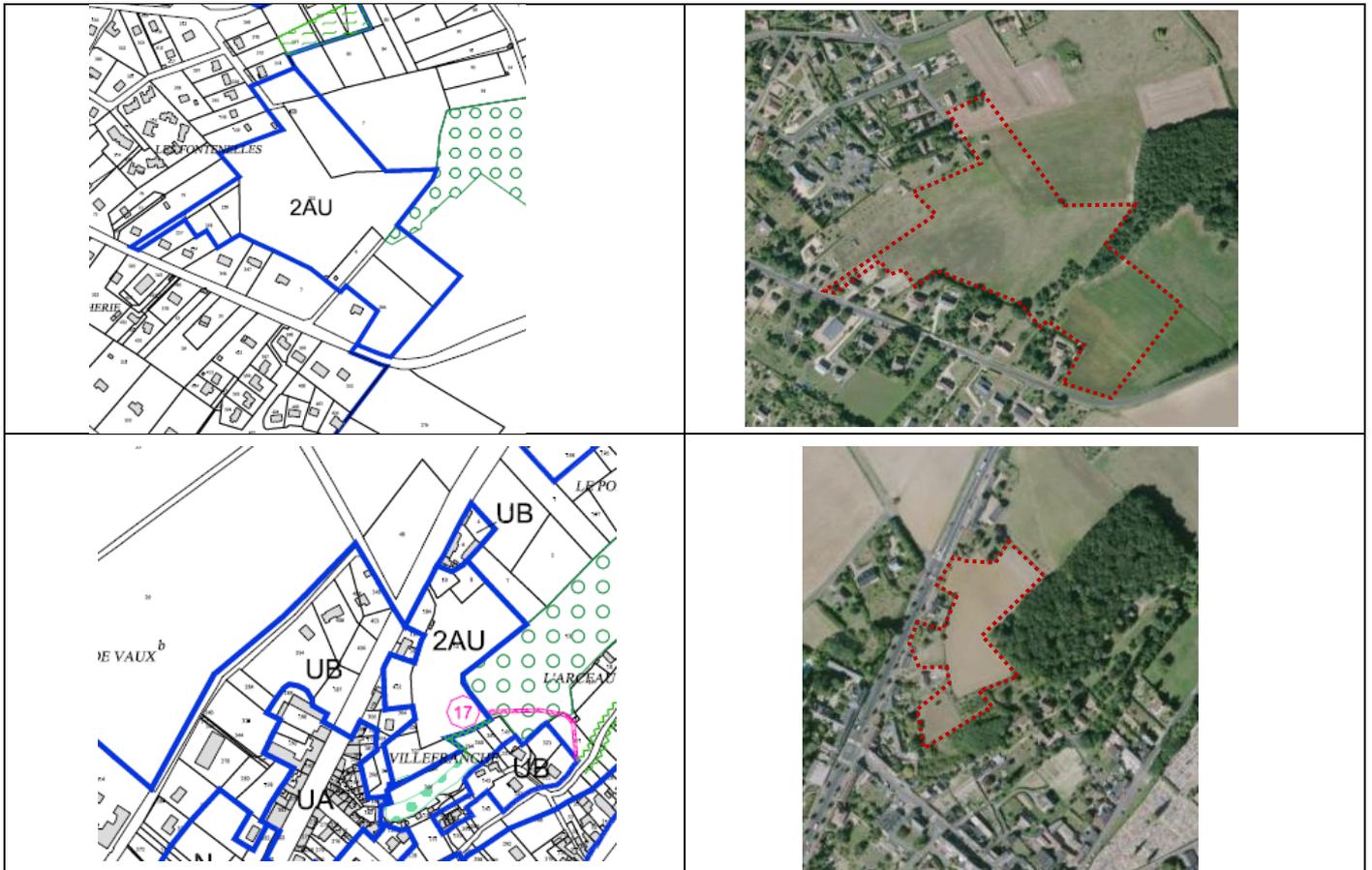
Sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité disposant d'un document d'urbanisme, **71** secteurs ont pour vocation l'accueil de nouvelles constructions :

- **12** d'entre eux sont à vocation mixte ;
- **48** sont uniquement dédiés à l'accueil de nouvelles habitations ;
- **6** d'entre eux sont destinés à l'accueil de nouvelles activités ;
- **5** sont réservés à l'accueil de nouveaux équipements publics.

### A. Les zones à vocation mixte

Trois types de zones à vocation mixte ont été identifiés sur le territoire intercommunal. Celles-ci sont situées sur les communes de Sainte-Maure-de-Touraine et de Nouâtre.

ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
<b>Sainte-Maure-de-Touraine</b>	
	
	
	



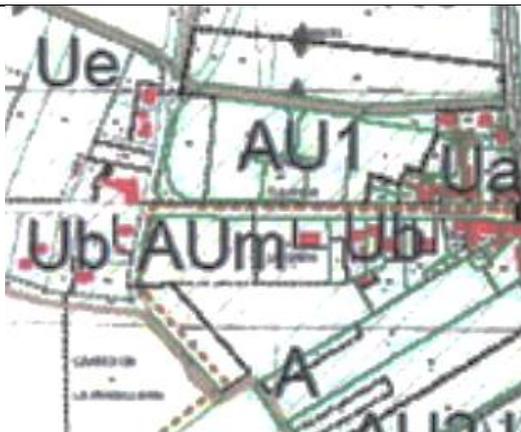
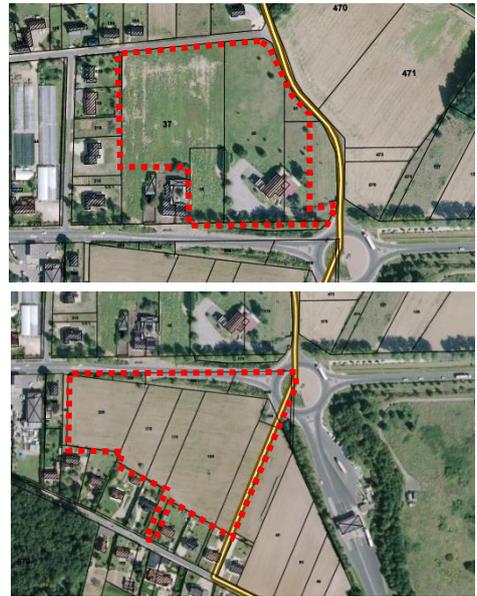
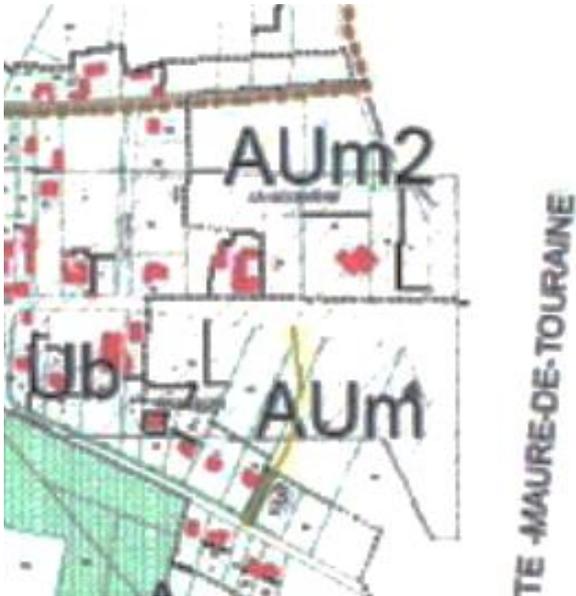
Les zones d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine n'ont pas été urbanisées. L'ensemble des zones 2AU représente une superficie totale de 10,22 hectares tandis que les zones 1AU représentent une superficie totale de 17,3 hectares. Ainsi, c'est 27,52 hectares qui sont identifiés sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine comme pouvant accueillir des constructions à usage mixte.

### Nouâtre



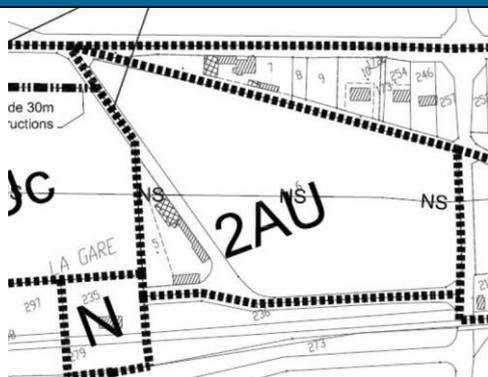
La zone ouverte à l'urbanisation à vocation mixte de la commune de Nouâtre représente une superficie de 2,10 hectares, non-urbanisée à ce jour.

### Noyant de Touraine



La zone ouverte à l'urbanisation à vocation mixte de la commune de Noyant-de-Touraine représente une superficie de **6,7 hectares** dont 1,2 hectare a été urbanisé à ce jour.

### Ligré

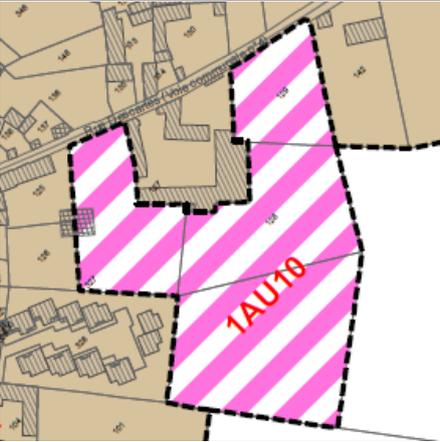


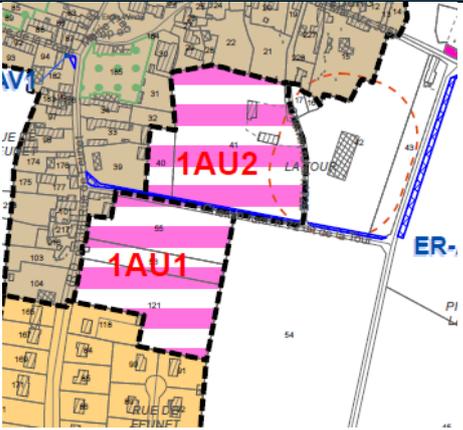
La zone ouverte à l'urbanisation à vocation mixte de la commune de Ligré représente une superficie de **3,21 hectares**, dont aucun hectare n'a été urbanisé à ce jour par l'implantation de nouvelles habitations.

**Sur l'ensemble des communes mettant à disposition des zones urbanisables à vocation mixte (soit 39,53 hectares), seul 1,20 hectare a été urbanisé.**

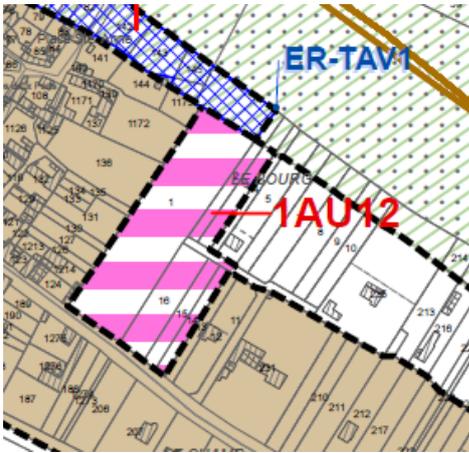
## B. Les zones destinées à l'accueil de nouvelles habitations

Sur le territoire de l'intercommunalité, vingt-quatre zones d'urbanisation dédiées à l'habitation ont été identifiées sur quinze des communes disposant d'un document d'urbanisme. Ces zones sont présentes dans les communes d'Avon-les-Roches, Brizay, Tavant, Theneuil, L'Île Bouchard, Cruzilles, Panzoult, Sazilly, Trogues, Parçay-sur-Vienne et Rilly-sur-Vienne (communes intégrées au PLUi du Bouchardais) ainsi que les communes de Lémeré, Champigny-sur-Veude, Richelieu, Ports-sur-Vienne, Sainte-Maure-de-Touraine, Saint-Epain, La-Tour-Saint-Gelin et Chaveignes.

ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
<b>Rilly-sur-Vienne</b>	
	
<p>Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 1,16 hectare pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Rilly-sur-Vienne. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.</p>	

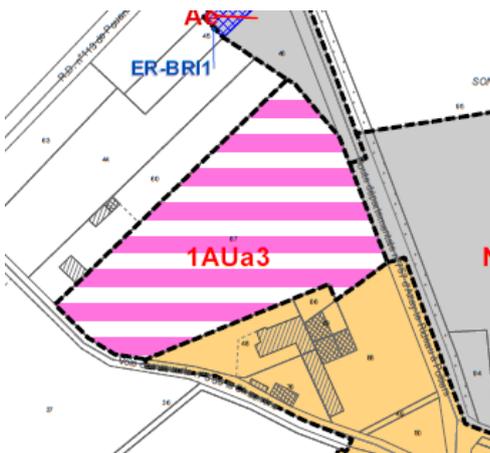
<b>Avon-les-Roches</b>	
	
<p>Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 2,62 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune d'Avon-les-Roches. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.</p>	

### Tavant



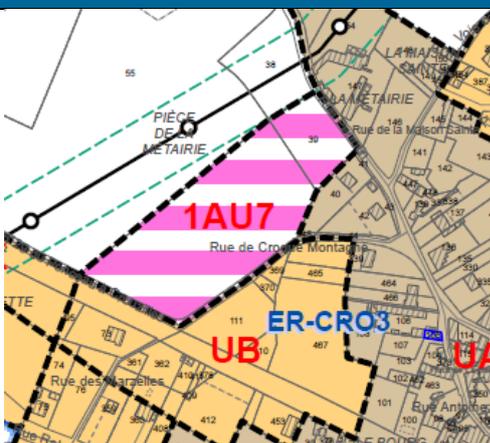
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 1,03 hectare pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Tavant. Ce secteur n'est pas urbanisé.

### Brizay



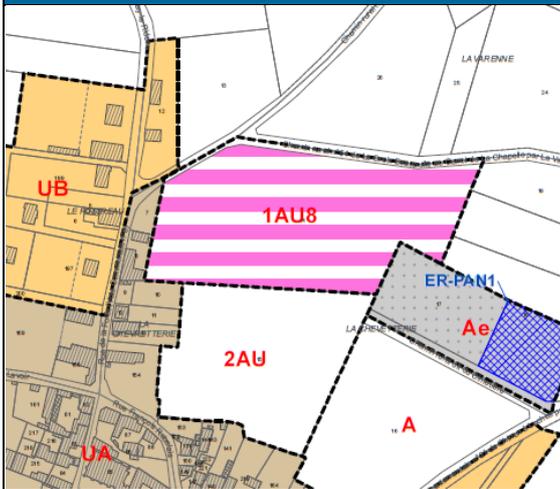
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 1,3 hectare pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Brizay. Ce secteur n'est pas urbanisé.

### Crouzilles



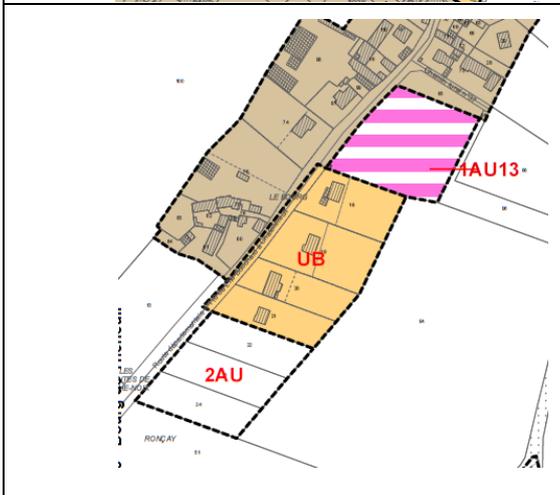
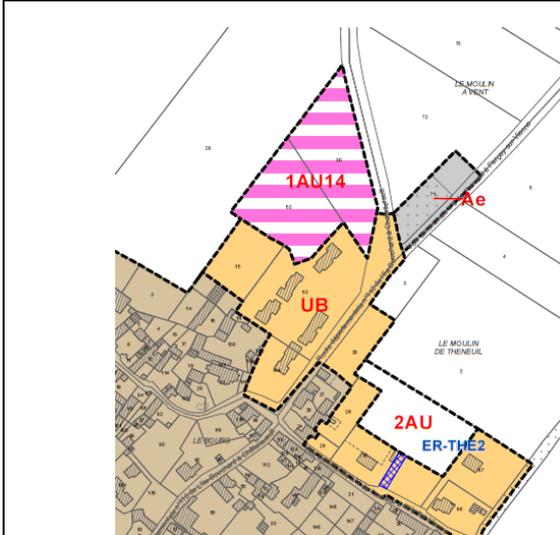
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 1,1 hectare pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Crouzilles. Ce secteur n'est pas urbanisé.

### Panzoult



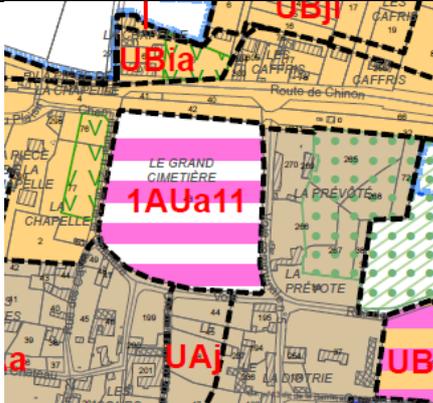
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 2,3 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Panzoult. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.

### Theneuil



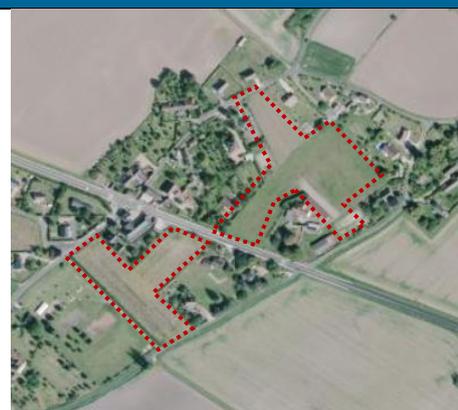
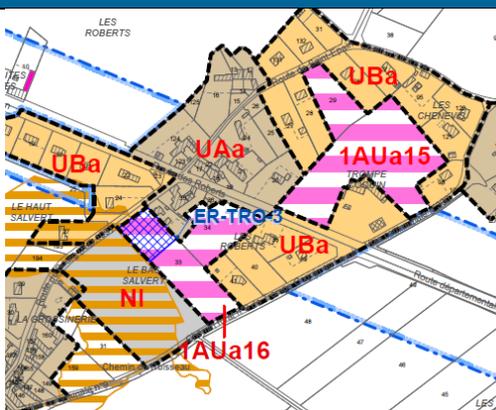
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 2,1 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Theneuil. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.

### Sazilly



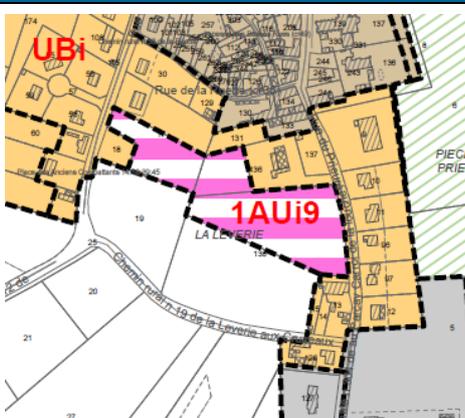
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 2 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Sazilly. Ce secteur n'est pas urbanisé.

### Trogues



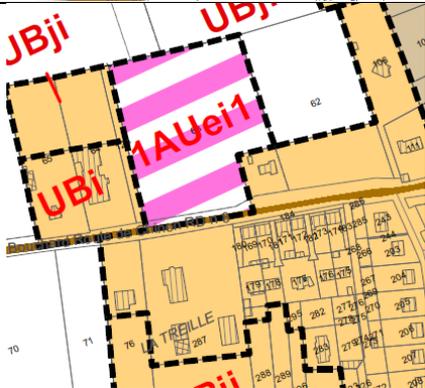
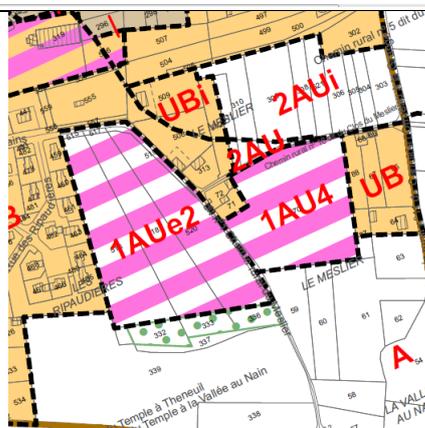
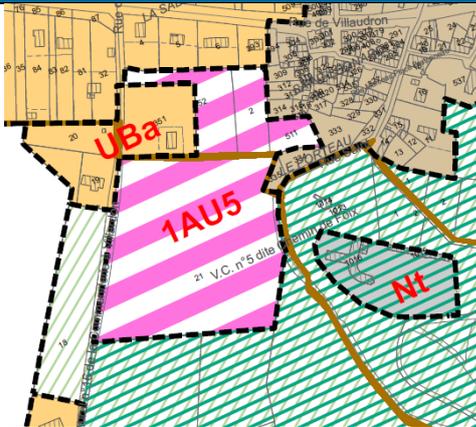
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 2,4 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Trogues. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.

### Parçay-sur-Vienne



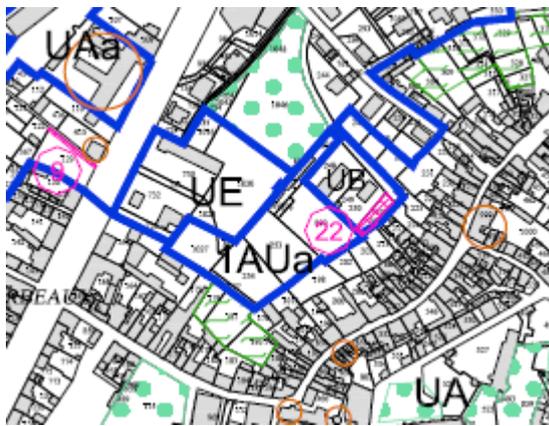
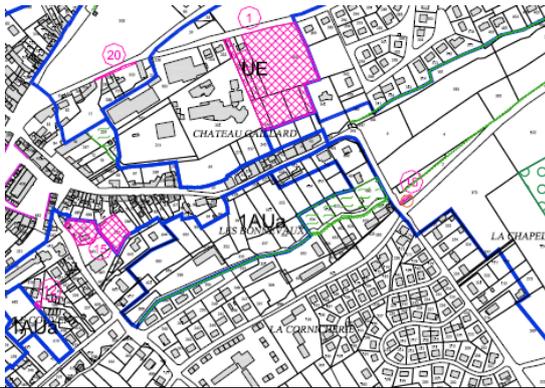
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de 1,2 hectare pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de Parçay-sur-Vienne. Ce secteur n'est pas urbanisé.

### L'Ile Bouchard



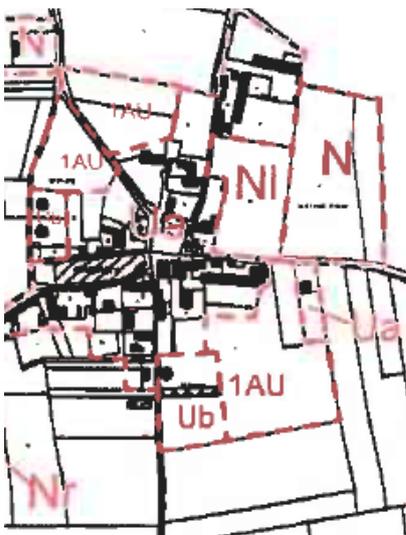
Le document d'urbanisme intercommunal permet la mise à disposition de **7,4 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune de L'Ile Bouchard. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.

### Sainte-Maure-de-Touraine



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine permet la mise à disposition de 9,3 hectares pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. 0,16 hectares a été consommé pour l'installation d'une serre.

### Lémeré





Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Léméré permet la mise à disposition de **6,8 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces secteurs ne sont pas urbanisés.

### Champigny-sur-Veude



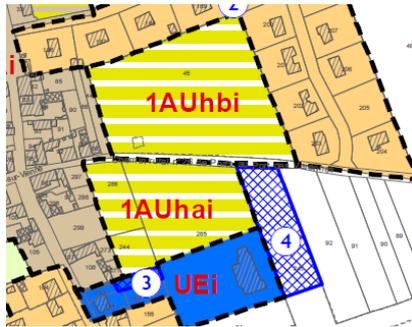
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Champigny-sur-Veude permet la mise à disposition de **3,1 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

### Richelieu



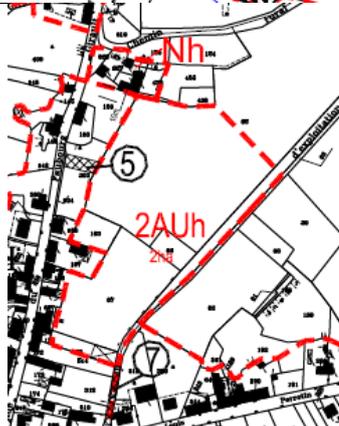
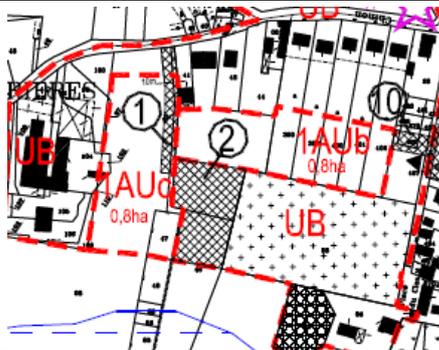
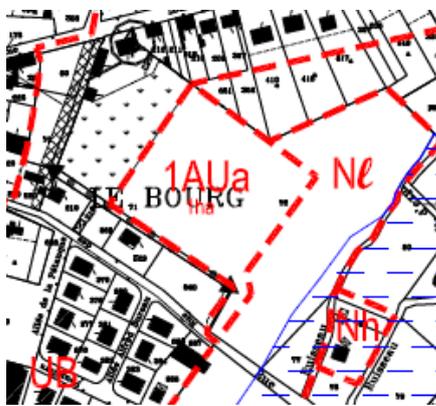
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Richelieu permet la mise à disposition de **3,8 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

### Ports-sur-Vienne



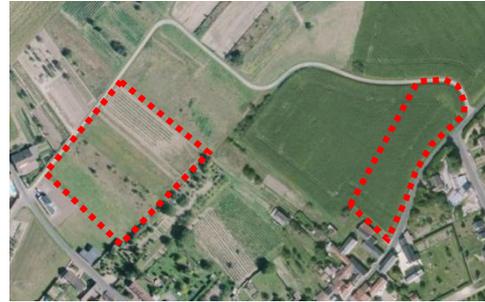
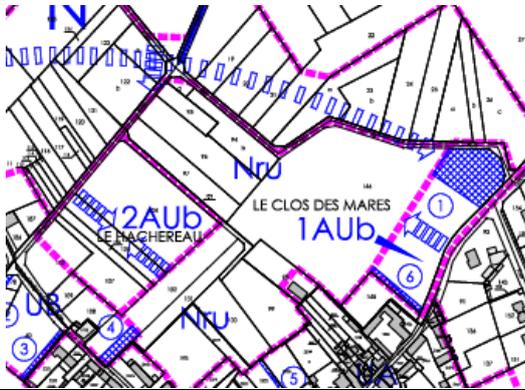
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Ports-sur-Vienne permet la mise à disposition de **3,8 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

### Saint-Epain



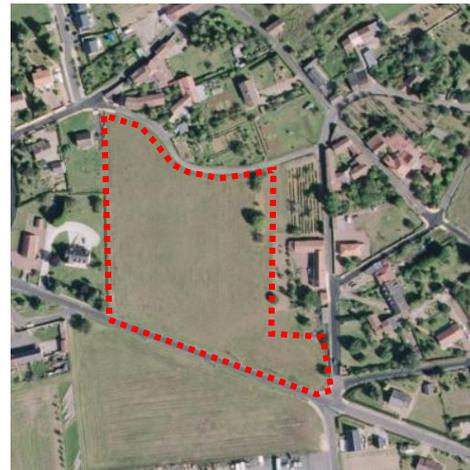
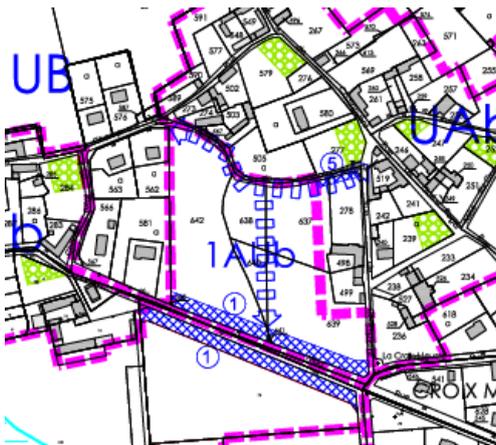
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Saint-Epain permet la mise à disposition de **4,2 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

### La-Tour-Saint-Gelin



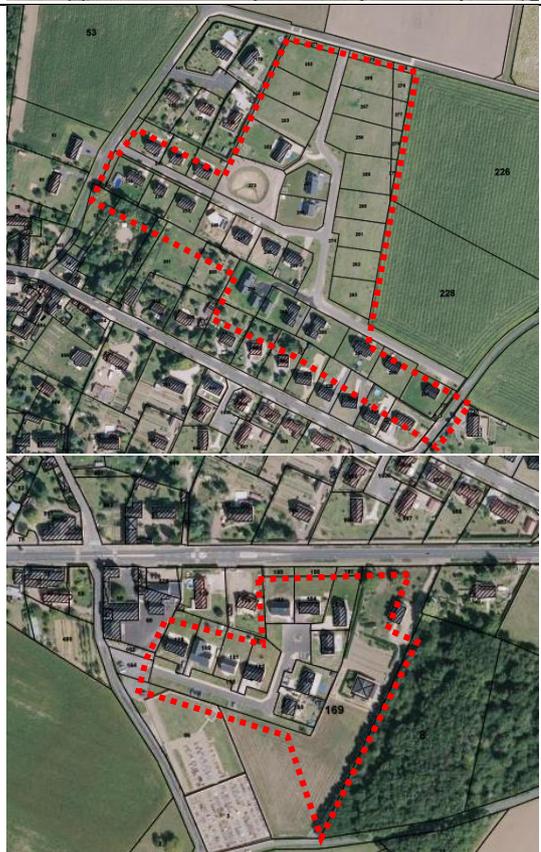
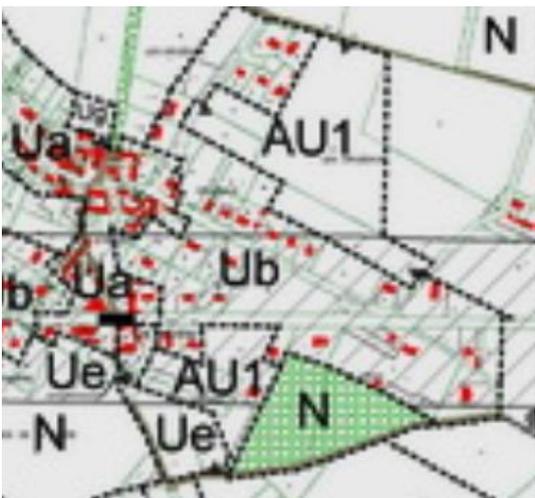
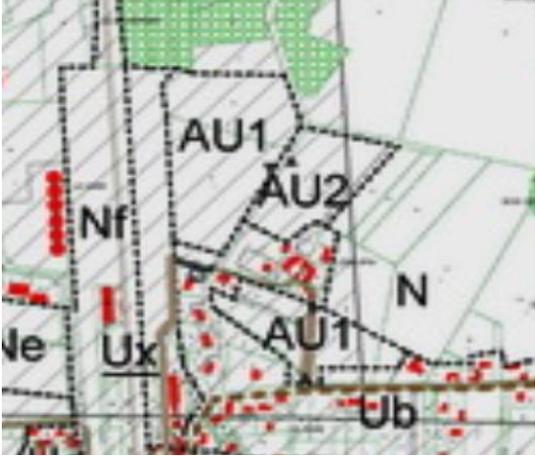
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de La-Tour-Saint-Gelin permet la mise à disposition de **2,4 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

### Chaveignes



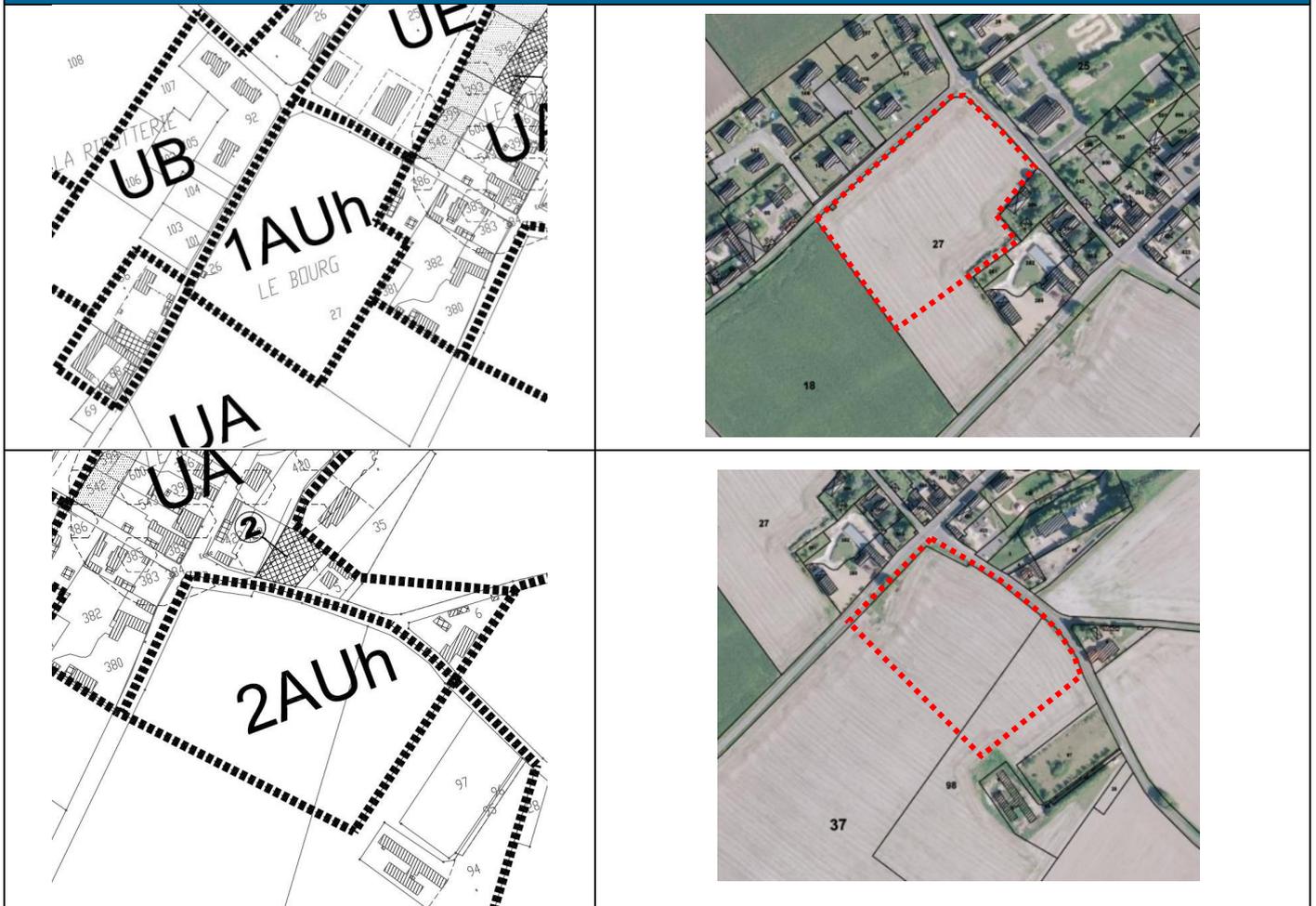
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Chaveignes permet la mise à disposition de **1,8 hectare** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Cette zone n'est pas urbanisée.

### Noyant de Touraine



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Noyant-de-Touraine permet la mise à disposition de **18 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation dont 9,97 hectares ont été consommés

### Ligré



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Ligré permet la mise à disposition de **3,71 hectares** pour l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces zones ne sont pas urbanisées.

**Sur l'ensemble des communes mettant à disposition des zones d'urbanisation à vocation d'habitation (soit 79,52 hectares), seuls 10,13 hectares ont été urbanisés soit 12,73%. Cela s'explique par la récence des documents applicables sur le territoire de la nouvelle intercommunalité mais également par la forte ruralité qui touche le territoire.**

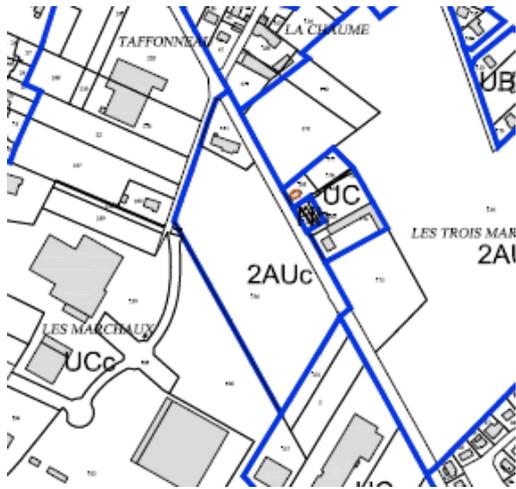
### C. Les zones destinées à l'accueil de nouvelles activités

Sur le territoire de l'intercommunalité, quatre zones d'urbanisation dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques ont été identifiées sur quatre des communes disposant d'un document d'urbanisme. Ces zones sont présentes dans les communes de Champigny-sur-Veude, Richelieu, Sainte-Maure-de-Touraine et La-Tour-Saint-Gelin.

ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
<b>Champigny-sur-Veude</b>	
<p>Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Champigny-sur-Veude permet la mise à disposition de <b>8,9 hectares</b> pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.</p>	

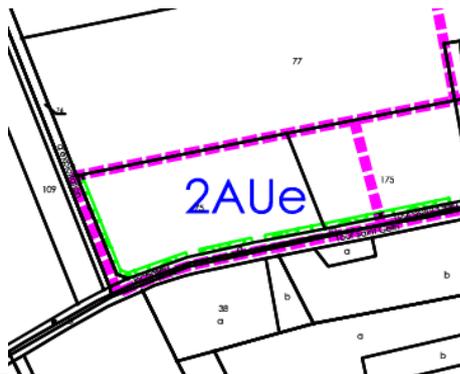
<b>Richelieu</b>	
<p>Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Richelieu permet la mise à disposition de <b>6,1 hectares</b> pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.</p>	

### Sainte-Maure-de-Touraine



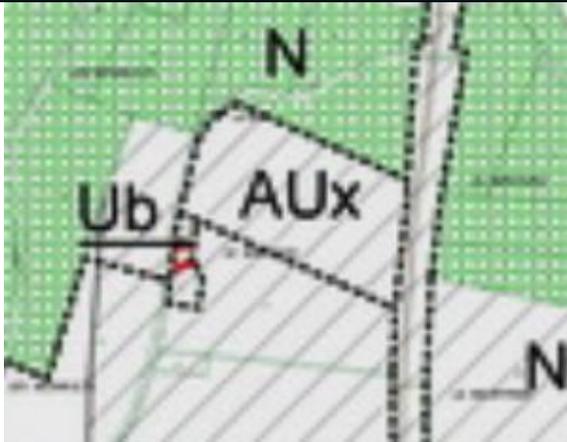
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine permet la mise à disposition de **3,1 hectares** pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.

### La-Tour-Saint-Gelin



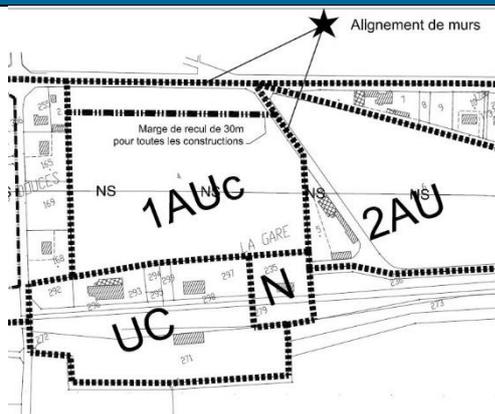
Le document d'urbanisme applicable sur la commune de La Tour Saint Gelin permet la mise à disposition de **1 hectare** pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.

### Noyant de Touraine



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Noyant-de-Touraine permet la mise à disposition de **2,59 hectares** pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.

### Ligré



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Ligré permet la mise à disposition de **3,6 hectares** pour l'accueil de nouvelles activités économiques. Cette zone n'est pas urbanisée.

**Sur l'ensemble des communes mettant à disposition des zones d'urbanisation ayant vocation à accueillir de nouvelles activités économiques (soit 25,42 hectares), aucune d'entre elle n'a été urbanisée.**

#### D. Les zones destinées à l'accueil de nouveaux équipements

Sur le territoire de l'intercommunalité, quatre zones d'urbanisation dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques ont été identifiées sur trois des communes disposant d'un document d'urbanisme. Ces zones sont présentes dans les communes de L'Île Bouchard, Sainte-Maure-de-Touraine et Saint-Épain.

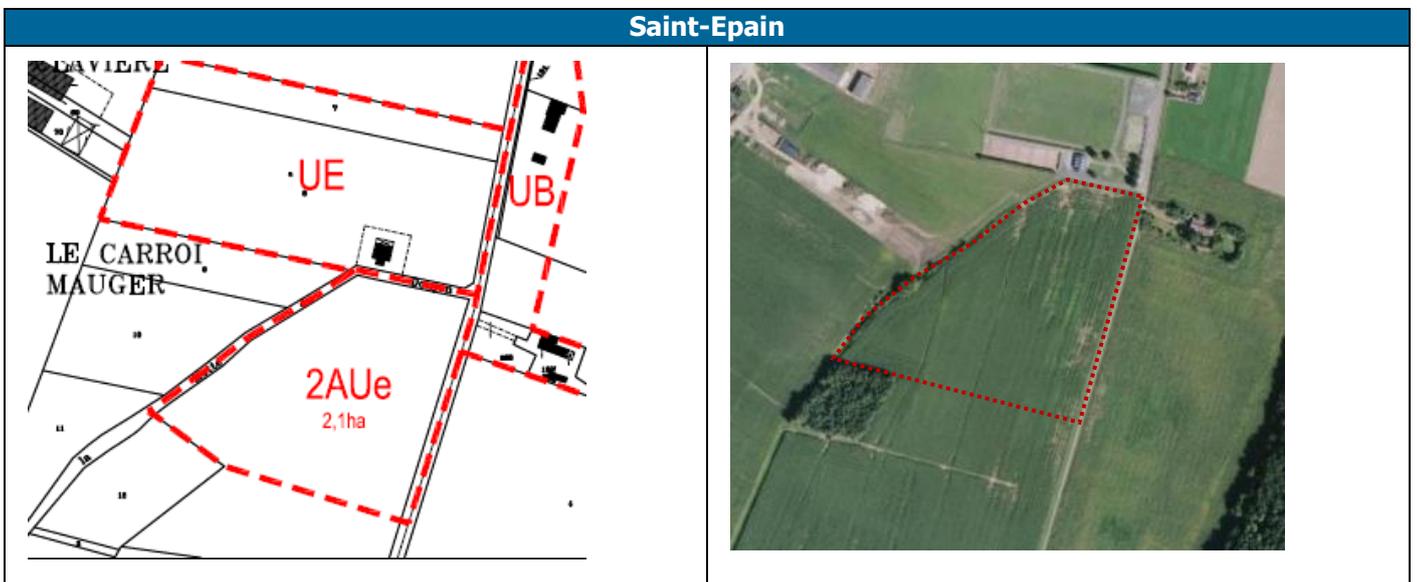
ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
<b>L'ILE BOUCHARD</b>	

Le document d'urbanisme intercommunal applicable sur la commune de L'Île Bouchard permet la mise à disposition de **2,3 hectares** pour l'accueil de nouveaux équipements publics. Ces zones ne sont pas urbanisées.

<b>Sainte-Maure-de-Touraine</b>	



Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine permet la mise à disposition de **8,5 hectares** pour l'accueil de nouveaux équipements publics. Ces zones ne sont pas urbanisées.



Le document d'urbanisme intercommunal applicable sur la commune de Saint-Epain permet la mise à disposition de **1,8 hectare** pour l'accueil de nouveaux équipements publics. Cette zone n'est pas urbanisée.

**Sur l'ensemble des communes mettant à disposition des zones d'urbanisation ayant vocation à accueillir des nouveaux équipements publics (soit 19,10 hectares), aucune d'entre elles n'a été urbanisée.**

### E. Résultats

Au total, **157,07 hectares** étaient classés en zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur au sein de l'intercommunalité. Ces zones se **répartissaient essentiellement en extension des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations.**

Toutefois, **de nombreux hameaux et écarts étaient également constructibles dans les documents en vigueur** (classement en zone urbaine U). Il s'agit notamment des communes en carte communale ou encore des secteurs du PLUi du bouchardais. Ces hameaux et écarts ont été le support d'une construction depuis 2007. **Ils accueilleraient également parfois des zones à urbaniser en extension** comme le secteur des Savatiers à Luzé.

L'ensemble des terres à urbaniser se répartissent de la manière suivante :

- **50,6%** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouvelles constructions à usage **d'habitation** ;

- **25,2%** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil d'activité, de services, d'équipement ou encore d'habitation. Il s'agit de zones à vocation **mixte** ;
- **16,2%** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouvelles **activités économiques** ;
- **8,0%** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouveaux **équipements** publics.

La commune de Noyant-de-Touraine concentre l'essentiel des extensions urbaines consommées entre 2007 et 2017 notamment pour l'implantation de nouveaux habitats.

#### **1.2.4 LE POTENTIEL ENCORE CONSTRUCTIBLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR**

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2018, les surfaces encore constructibles dans les documents d'urbanisme de la CCTVV sont importantes puisque seuls **11,58 hectares ont été consommés (soit 7,37%) essentiellement pour de l'habitat.**

**Ainsi, 145,5 ha non bâtis restent encore disponibles sur les 157,07 ha classés** en zone à urbaniser au total (accueil d'habitat, développement de l'activité économique, accueil d'équipements...).

Néanmoins, il est nécessaire de signaler que 5 documents d'urbanisme (celui de Nouâtre, Ports-sur-Vienne, Pussigny, Richelieu ou encore le PLUi du Bouchardais regroupant 13 communes du territoire) ont été approuvés relativement récemment (en vigueur au cours de l'année 2017 ou 2018).



Communes	Zone AU en vigueur (en ha)	Surface consommée (en ha)	Surface restante (en ha)	Total en fonction du Type
----------	----------------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------

MIXTE				
Sainte-Maure de Touraine	27,52	0	27,52	
Ligré	3,21	0,25	2,96	
Nouâtre	2,10	0	2,10	
Noyant de Touraine	6,70	1,20	5,50	
<b>TOTAL</b>	<b>39,53</b>	<b>1,45</b>	<b>38,08</b>	25,2%

HABITAT				
Avon les Roches	2,62	0	2,62	
Brizay	1,30	0	1,30	
Champigny sur Veude	3,10	0	3,10	
Chaveignes	1,80	0	1,80	
Crouzilles	1,10	0	1,10	
La Tour Saint Gelin	2,40	0	2,40	
Lémeré	6,80	0	6,80	
Ligré	3,71	0	3,71	
L'Ile Bouchard	7,40	0	7,40	
Noyant de Touraine	18,00	9,97	8,03	
Panzoult	2,30	0	2,30	
<b>Sous Total</b>	<b>50,53</b>	<b>10</b>	<b>40,56</b>	32%
Parçay sur Vienne	1,20	0	1,20	
Ports sur Vienne	1,80	0	1,80	
Richelieu	3,80	0	3,80	
Rilly sur Vienne	1,16	0	1,16	
Sainte-Maure de Touraine	9,30	0,16	9,14	
Saint-Epain	4,20	0	4,20	
Sazilly	2,00	0	2,00	
Tavant	1,03	0	1,03	
Theneuil	2,10	0	2,10	
Trogues	2,40	0	2,40	
<b>TOTAL</b>	<b>79,52</b>	<b>10,13</b>	<b>69,39</b>	50,6%

ECONOMIE				
Champigny sur Veude	8,90	0	8,90	
La Tour Saint Gelin	1,00	0	1,00	
Ligré	3,73	0	3,73	
Noyant de Touraine	2,59	0	2,59	
Richelieu	6,10	0	6,10	
Sainte-Maure de Touraine	3,10	0	3,10	
<b>TOTAL</b>	<b>25,42</b>	<b>0,00</b>	<b>25,42</b>	16,2%

EQUIPEMENTS				
L'Ile Bouchard	2,30	0	2,30	
Sainte-Maure de Touraine	8,50	0	8,50	
Saint-Epain	1,80	0	1,80	
<b>TOTAL</b>	<b>12,6</b>	<b>0,00</b>	<b>12,6</b>	8,0%

<b>TOTAL</b>	<b>157,07</b>	<b>11,58</b>	<b>145,49</b>	<b>100%</b>
--------------	---------------	--------------	---------------	-------------

## 1.3 ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES (DIAGNOSTIC FONCIER)

### 1.3.1 MÉTHODE

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** ».

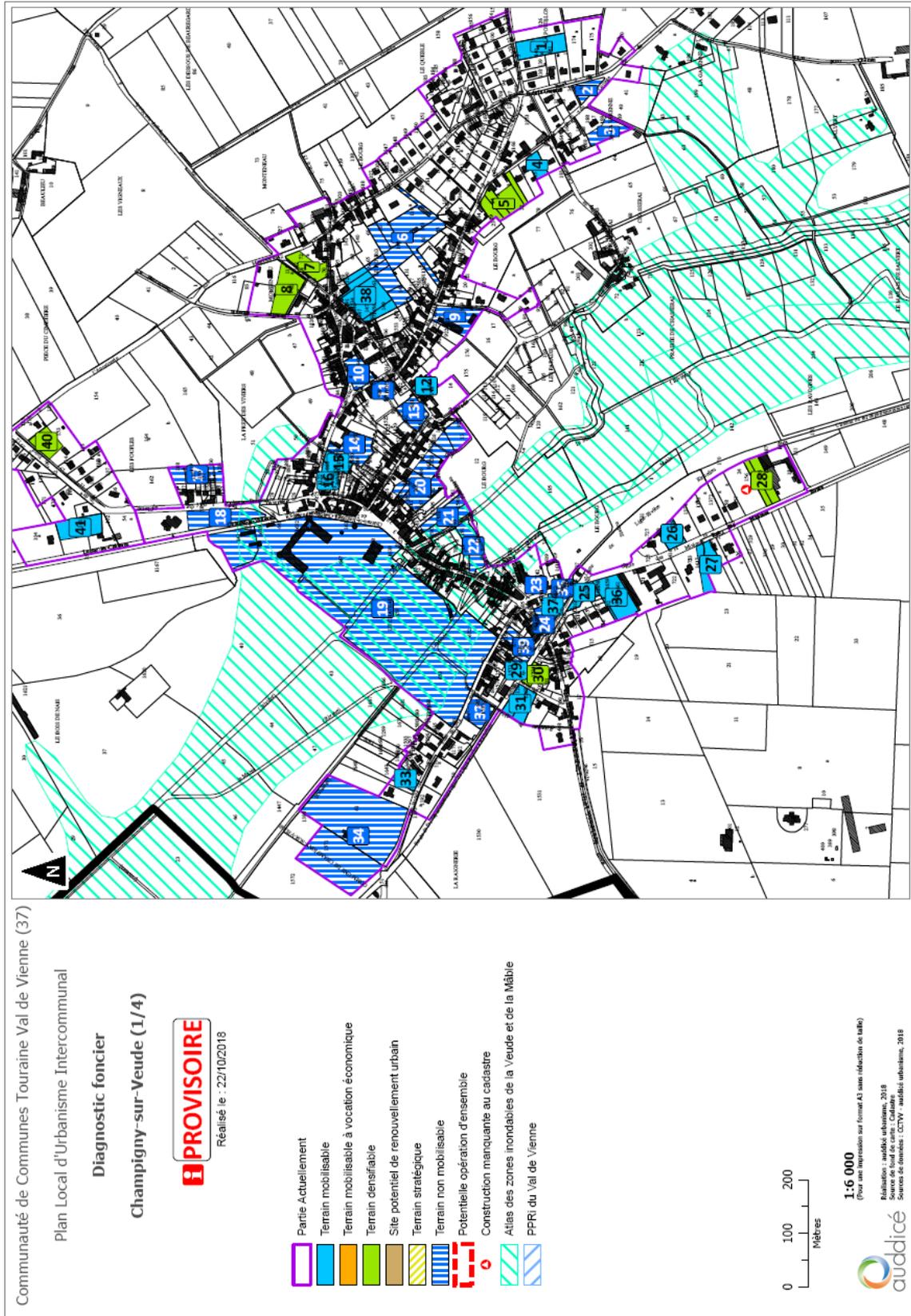
Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Au vu de la faible pression foncière sur le territoire une rétention foncière de 60% est appliquée sur ces espaces : on estime que 2 terrains sur 5 seront bâtis à l'horizon 2035.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire de l'intercommunalité, au vu de la faible pression foncière et du caractère rural du territoire, une rétention foncière de 75% est appliquée sur ces espaces.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Aux vues de la faible pression foncière et des coûts importants de réhabilitation des sites potentiels de renouvellement urbain, une rétention foncière de 80% est appliquée sur ces espaces.
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées en annexe au présent rapport.
- **Terrain stratégique** : Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune (extension de l'école, création d'un accès à une zone d'extension urbaine...).

Pour faciliter la compréhension et **les liens entre le diagnostic foncier et le projet de territoire**, il est distingué les terrains situés au sein des OAP et les terrains situés en dehors des OAP. Sur les terrains situés à l'intérieur d'une OAP inscrite dans le tissu urbain, comme pour les terrains mobilisables, une rétention foncière de 33% est appliquée.

Le diagnostic foncier des communes a été réalisé durant la période allant de février à juillet 2018. Les constructions manquantes au cadastre ou en cours de réalisation durant cette période on fait l'objet d'un figuré spécifique.

**Illustration cartographique du travail mené pour l'analyse du tissu urbain à la parcelle sur chacune des communes – Ci-dessous commune de Champigny-sur-Veude**



L'analyse détaillée de la capacité de densification du tissu urbain (cartographie) est présentée en annexe du rapport de présentation.

### 1.3.2 RÉSULTAT

- **Les terrains mobilisables en dehors des OAP**

Au sein des tissus urbains existants, en dehors des OAP, on dénombre d'importantes « dents creuses », c'est-à-dire des terrains mobilisables. **Un potentiel d'environ 745 logements a été identifié sur ces terrains mobilisables.** L'urbanisation de ces terrains, inscrits dans l'enveloppe urbaine, ne participe pas à l'étalement urbain. Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche le territoire, on applique sur ces terrains **un taux de faisabilité de 40% est retenu.** Au global ce sont donc environ **296 logements qui sont issus de la mobilisation de dents creuses (en dehors des OAP).**

- **Les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain en dehors des OAP**

Le PLUi a également analysé les mutations possibles des espaces déjà artificialisés. Les terrains densifiables, c'est-à-dire déjà occupés par des logements (on parle ici des parcelles occupées, par des jardins par exemple, qui sont susceptibles d'être convertis en nouveaux lots à bâtir) ainsi que les sites de renouvellement urbain ont été étudiés. Cependant, au vu de la **faible pression foncière** qui s'applique sur le territoire intercommunal, il est peu avantageux pour un propriétaire de diviser sa parcelle. Ainsi, un taux de faisabilité de 25% a été retenu. Au global ce sont donc environ **109 logements qui sont issus de la mobilisation des terrains densifiables (en dehors des OAP).**

Des sites ponctuels, en état de désuétude ont été ciblés pour **du renouvellement urbain.** Compte tenu **des difficultés techniques de réalisation qui caractérisent les opérations de renouvellement urbain** (démolition, dépollution des sols...) et qui rendent ce type de projet peu viable sur des territoires à faible pression foncière., un taux de faisabilité de 20% a été retenu par les élus. Ainsi, est estimée la création potentielle de 5 nouveaux logements par renouvellement urbain de bâtiments délabrés.

- **Les terrains en OAP à l'intérieur des enveloppes urbaines**

De plus, dans le tissu urbain **26 Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation de 324 logements.**

Comme pour les terrains mobilisables, pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche le territoire, on applique un taux de faisabilité de 66% sur ces OAP. Il est estimé que les deux tiers des opérations en OAP seront réalisées à horizon 2035.

Au global ce sont donc environ **214 logements qui sont issus de la densification de dents creuses encadrée par les OAP.**

**Au sein des tissus urbains** qui pourront être densifiés, on estime que **621 logements seront construits à l'horizon 2035 dont presque 34% sont encadrés par une OAP.**

Ce chiffre de 621 logements prend en compte des taux de faisabilité définis par les élus selon la réalité de terrain. Ces choix permettent de défendre un **projet réaliste qui tient compte des particularités d'un territoire rural à faible pression foncière.**

Avec un potentiel de 62 logements, **la commune de Saint-Maure-de-Touraine représente 10% des disponibilités foncières** au sein du tissu urbain existant et se détache nettement des autres communes.

Les communes de **Richelieu, Saint-Epain, Chaveignes, Marigny-Marmande, Ligré et L'île Bouchard** présentent un potentiel compris entre **30 et 50 logements chacune.** A Richelieu et Chaveignes, ce chiffre s'explique par l'étendue du tissu urbain. A Marigny-Marmande et l'île Bouchard, ce chiffre s'explique par la présence d'une importante dent creuse dans le tissu urbain : le secteur de l'école à Marigny-Marmande, et le secteur de la gare à l'île Bouchard, qui font l'objet d'une OAP.

Les autres communes rurales présentent un potentiel de logements au sein de leur tissu urbain **inférieur à 30 logements.**

Sur plus d'un quart des communes, ce potentiel représente moins de 5 logements.

### Estimation du potentiel foncier AVEC les taux de faisabilité

Taux de faisabilité		40%	25%	20%	66%	
	Commune	mobilisable	densifiable	renouvellement urbain	OAP	Total
1	Antogny-le-Tillac	2	4	0	5	10
2	Assay	2	2	0	0	4
3	Avon-les-Roches	2	2	0	0	4
4	Braslou	12	3	0	0	15
5	Braye-sous-Faye	7	3	0	0	10
6	Brizay	4	0	0	0	4
7	Champigny-sur-Veude	10	3	0	0	12
8	Chaveignes	8	2	0	20	31
9	Chezelles	0	0	0	0	1
10	Courcoué	2	1	1	0	3
11	Crissay-sur-Manse	2	1	0	0	3
12	Crouzilles	11	1	0	5	17
13	Faye-la-Vineuse	10	1	0	0	11
14	L'Île-Bouchard	19	6	0	8	33
15	Jaulnay	3	2	0	0	5
16	Lémeré	5	2	0	0	7
17	Ligré	16	4	0	31	50
18	Luzé	2	1	0	0	4
19	Maillé	11	3	0	5	20
20	Marcilly-sur-Vienne	7	1	0	2	10
21	Marigny-Marmande	4	5	0	22	32
22	Neuil	8	3	0	15	26
23	Nouâtre	4	1	1	0	7
24	Noyant-de-Touraine	20	3	0	5	28
25	Panzoult	1	1	0	0	2
26	Parçay-sur-Vienne	3	1	0	4	8
27	Ports	1	2	0	3	5
28	Pouzay	18	4	0	7	29
29	Pussigny	3	1	0	0	4
30	Razines	2	1	0	0	4
31	Richelieu	13	7	0	28	48
32	Rilly-sur-Vienne	6	3	0	0	9
33	Saint-Épain	12	4	0	15	31
34	Sainte-Maure-de-Touraine	31	17	1	14	62
35	Sazilly	6	2	0	12	20
36	Tavant	4	1	0	4	9
37	Theneuil	5	5	0	7	16
38	La Tour-Saint-Gelin	8	6	0	4	18
39	Trogues	9	1	0	0	10
40	Verneuil-le-Château	0	1	0	0	1
<b>TOTAL</b>		<b>296</b>	<b>107</b>	<b>5</b>	<b>214</b>	<b>621</b>

## 2 LES JUSTIFICATIONS DU PROJET

Afin de s'inscrire dans la même temporalité que le SCoT du Pays du Chinonais, chapeautant le PLUi, les élus ont fait le choix de définir une projection du développement de leur territoire à l'horizon 2035.

### 2.1 ZOOM SUR LE VOLET ÉCONOMIQUE

#### 2.1.1 LE DÉVELOPPEMENT À VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

A l'échelle de la CCTVV, le SCoT du Pays du Chinonais identifie 13 parcs d'activités de rang intercommunal répartis par niveaux d'influence.

ZONES MAJEURES	ZONES D'EQUILIBRE	ZONES DE PROXIMITE
- Pôle économique Sud (Sainte-Maure-de-Touraine) <ul style="list-style-type: none"><li>o La Canterie</li><li>o Les Saulniers I et II</li><li>o Les Marchauds</li></ul>	- Gatebois (Noyant-de-Touraine) - La Justice (Noyant-de-Touraine) - Méligrètte-La Gare (Crouzilles) - Saint-Lazare (l'Île Bouchard) - Talvois (Nouâtre)	- La Roche Berlan (Avon-les-Roches) - Braslou - Jaulnay - Ligré

Les parcs d'activités intercommunautaires de Sainte-Maure-de-Touraine et Noyant-de-Touraine sont des espaces clés pour le développement à venir. Situés à proximité de la sortie autoroutière A10, ils offrent une visibilité commerciale et un accès aisé aux potentielles nouvelles entreprises. Ces parcs d'activités stratégiques, ainsi que celui de Richelieu-Champigny n'offre que peu de foncier disponible pour l'installation de nouvelles entreprises. Ainsi, une extension de ces derniers permettra de répondre aux besoins de développement communautaires.

C'est ainsi que le SCOT identifie un potentiel de développement de ces parcs de la manière suivante :

- 19,7 ha pour le pôle économique sud de Saint Maure de Touraine ;
- 12,2 ha pour la zone d'activités de Richelieu – Champigny ;
- 18,6 ha à répartir entre les autres zones (La Justice et Gatebois notamment) ;
- 5 ha à répartir au fil du temps par le PLUi en fonction des besoins particuliers (par exemple extensions d'entreprises déjà implantées).

En dehors du parc de La Roche Berlan, les parcs d'activités des zones de proximité offrent encore une ressource foncière suffisante pour l'installation d'artisans. Les parcs Saint-Lazare (l'Île Bouchard), en zone inondable, et Talvois (Nouâtre) arrivent à saturation. Néanmoins, le PLUi, en cohérence avec les orientations du SCoT ne prévoit pas d'extension de ces derniers.

Le potentiel déterminé par le SCoT est de nature à couvrir les besoins en matière de développement économique de la CCTVV sur les 20 prochaines années. Sur un potentiel global d'extension des Parc d'Activités de 55,5 ha environ identifié par le SCOT, de manière théorique, il a été décidé d'ouvrir dans le cadre du PLUi 50 hectares à l'urbanisation d'ici 2035 et de conserver une réserve foncière dans le cas de la survenue d'un projet non envisagé lors de l'élaboration du PLUi.

#### 2.1.2 LE DÉVELOPPEMENT À VOCATION TERTIAIRE

Enfin, afin d'éviter la fuite des activités tertiaires vers l'agglomération tourangelle, des capacités d'accueil pour ce type d'activités doivent par ailleurs être dégagées sur les pôles majeurs (Noyant-de-Touraine/Sainte-Maure-de-Touraine, L'Île Bouchard, Richelieu/Chaveignes), outre les possibilités ouvertes dans les parcs d'activités communautaires, par la valorisation du pôle de la Gare de Noyant-de-Touraine et en complément du pôle tertiaire en développement à Chaveignes.

### **2.1.3 UNE OFFRE COMMERCIALE À ADAPTER AUX BESOINS DE LA POPULATION NOUVELLE**

La vitalité commerciale de la ville pouvant être fragilisée, comme bon nombre de villes moyennes, par la concurrence des pôles commerciaux d'agglomérations et par le développement du e-commerce, l'objectif prioritaire de la Communauté de Communes est de pérenniser les pôles commerciaux en place. Ces pôles commerciaux sont notamment définis par le SCoT selon deux catégories :

- Les centralités urbaines commerciales (Sainte-Maure-de-Touraine, Richelieu et L'Île-Bouchard) ;
- Les sites commerciaux périphériques (le pôle économique sud à Sainte-Maure-de-Touraine et la zone de Chaveignes).

Le besoin exprimé est de permettre bien entendu l'évolution et le développement de ces pôles, sur site ou à leurs franges, mais aussi d'apporter une population nouvelle au plus près, afin d'en favoriser leur fréquentation. Dans les autres centre-bourgs, dans un souci de mixité des fonctions, la Communauté de Communes souhaite également autoriser l'implantation de nouveaux commerces et services, sous conditions, au sein des tissus bâtis.

Au niveau de la zone d'activités des Saulniers II à Saint-Maure-de-Touraine, compte tenu de sa vocation mixte affichée dans le SCoT et en réponse notamment à la nécessité de lutter contre l'évasion commerciale du territoire, une offre foncière à vocation commerciale et de services doit être prévue.

### **2.1.4 UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE À AFFIRMER**

Outre la protection du patrimoine identitaire qui fait la renommée du territoire, des besoins sont exprimés en matière de confortement des capacités d'hébergement et de l'offre en équipements touristiques. Des possibilités réglementaires d'évolution doivent être données aux structures touristiques existantes (Château du Rivau, Cité de Richelieu en PSMV et sur lequel le PLUi n'a pas d'effet, prieuré Saint-Léonard, Abbaye de Bois Aubry, etc.).

Il est impératif pour les élus d'accompagner les structures touristiques existantes par la modernisation et la création d'offres diversifiées en hébergements touristiques qui font, aujourd'hui, défaut à la Communauté de Communes.

Par ailleurs, le développement touristique de la Communauté de Communes ne doit pas reposer uniquement sur ses monuments historiques, mais aussi sur d'autres éléments de son identité comme la découverte de la Vienne, des vins, ou de l'arrière-pays agricole et boisé. Par ailleurs, le développement touristique initié par le biais de la voie verte Richelieu-Chinon doit être pris en compte en répondant aux besoins spécifiques de cette nouvelle clientèle adepte du tourisme vert.

### **2.1.5 UNE ACTIVITÉ AGRICOLE À PROTÉGER**

La pérennité de l'activité agricole, soumise à une forte pression de l'urbanisation, repose sur un besoin :

- de redéployer le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'envisager toute extension au détriment de l'espace agricole ;
- de protéger les espaces agricoles et viticoles en n'y permettant que l'évolution et le développement des activités agricoles
- de conforter la diversification des activités viticoles et équinées, notamment par la promotion des pratiques agricoles.

## 2.2 ZOOM SUR LE VOLET HABITAT

### 2.2.1 LA DÉFINITION DU BESOIN

L'ambition des élus est de proposer assez de logements d'ici 2035 de manière à accroître la population d'environ 7,6% pour à terme, atteindre environ 27 520 habitants (soit une croissance annuelle de 0,35%). Cette croissance est inférieure à celle observée entre 1999 et 2009 (+ 0,48% par an) mais supérieure à celle entre 2009 et 2014 (+0,03%).

Le besoin identifié pour stabiliser la population est d'environ 1 573 logements à produire d'ici 2035.

	Recensements population			Evolution de la population						
	1999	2009	2014	A horizon 2035						
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	
Taux de croissance projeté ---->				0%	+ 2,2%	+ 5,4%	+ 7,6%	+ 10,0%	+ 11,0%	
Nombre d'habitants projeté ---->				25585	26148	26967	27519	28144	28399	
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014		0,48%	0,03%	0,00%	0,10%	0,25%	0,35%	0,45%	0,50%	
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>										
<b>A</b>	Nombre d'habitants	24 336	25542	25585	<b>25585</b>	<b>26148</b>	<b>26967</b>	<b>27519</b>	<b>28144</b>	<b>28399</b>
<b>B</b>	Résidences principales occupées	9937	11048	11284						
<b>C1</b>	Nombre de résidences secondaires	1379	1633	1688						
<b>C2</b>	Evolution du nombre de résidences secondaires 99/09 et projection 2035		1,70%				1717			
<b>C3</b>	Evolution du nombre de résidences secondaires 09/14 et projection 2035			0,66%			1699			
<b>D</b>	Nombre de logements vacants	938	1084	1322						
<b>E</b>	Nombre total de logements = B+C+D	12254	13765	14294						
<b>F</b>	Part des logements vacants en % = D/E	7,65%	7,88%	9,25%						
<b>G</b>	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,45	2,31	2,27			1,99			
<b>H</b>	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						<b>1573</b>			

En effet, rien que pour maintenir le nombre d'habitants actuels, la Communauté de Communes doit voir son nombre de nouveaux logements croître de + 1 573 nouveaux logements en raison du phénomène de desserrement des ménages qui n'épargne pas les communes, et qui s'observe d'ailleurs à toutes les échelles.

Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national.

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- la décohabitation des jeunes qui quittent de plus en plus tôt le foyer parental pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes universitaires ;
- ces mêmes jeunes qui ont des enfants de plus en plus tard ;
- l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales ;
- le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages composés d'une seule personne
- les projets de développement de logements seniors autonome souvent seuls.

	Recensements population			Evolution de la population						
	1999	2009	2014	A horizon 2035						
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	
	Taux de croissance projeté ---->			0%	+ 2,2%	+ 5,4%	+ 7,6%	+ 10,0%	+ 11,0%	
Nombre d'habitants projeté ---->			25585	26148	26967	27519	28144	28399		
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014		0,48%	0,03%	0,00%	0,10%	0,25%	0,35%	0,45%	0,50%	
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERMENT DES MENAGES</b>										
A	Nombre d'habitants	24 336	25542	25585	25585	26148	26967	27519	28144	28399
B	Résidences principales occupées	9937	11048	11284						
C1	Nombre de résidences secondaires	1379	1633	1688						
C2	Evolution du nombre de résidences secondaires 99/09 et projection 2035		1,70%				17,17			
C3	Evolution du nombre de résidences secondaires 09/14 et projection 2035			0,66%			16,99			
D	Nombre de logements vacants	938	1084	1322						
E	Nombre total de logements = B+C+D	12254	13765	14294						
F	Part des logements vacants en % = D/E	7,65%	7,88%	9,25%						
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,45	2,31	2,27			1,79			
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						1573			
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERMENT DES MENAGES</b>										
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035	= A / G			12857	13140	13551	13829	14142	14271
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				0	283	694	972	1286	1414
K	Besoin total en résidences principales = H + J				1573	1856	2267	2545	2858	2987
<b>BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT</b>										
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 6,5% en 2035	=	6,50%	x O	1010	1029	1058	1077	1099	1108
M	Nombre de logements vacants : * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D				-312	-293	-264	-245	-223	-214
<b>BESOIN EN RESIDENCES SECONDAIRES</b>										
N	Nombre de résidences secondaires à produire en lien avec les dernières évolutions constatées				11					

Pour atteindre l'objectif fixé à 27 519 habitants le nombre de logements doit en plus produire 972 logements (en plus des 1 573) soit une **production globale attendue à partir du 01/01/2015 de 2 556 logements**. Ce nombre prend en considération le besoin en logements secondaires dont la croissance, prise dans la continuité de celle observée entre 2009 et 2014, nécessite un besoin de 11 logements.

Aussi, il est retenu **une baisse significative de la vacance** avec une volonté de **diminuer le taux de logements vacants à 6,5%** contre 9,25% en 2014 (la présence de logements militaires vacants fausse les statistiques sur la commune de Nouâtre).

	Recensements population			Evolution de la population						
	1999	2009	2014	A horizon 2035						
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4	SC5	SC6	
	Taux de croissance projeté ---->			0%	+ 2,2%	+ 5,4%	+ 7,6%	+ 10,0%	+ 11,0%	
Nombre d'habitants projeté ---->			25585	26148	26967	27519	28144	28399		
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014		0,48%	0,03%	0,00%	0,10%	0,25%	0,35%	0,45%	0,50%	
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERMENT DES MENAGES</b>										
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035	= A / G		12857	13140	13551	13829	14142	14271	
J	<b>Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée</b> = I - B - H			0	283	694	972	1286	1414	
K	<b>Besoin total en résidences principales</b> = H + J			1573	1856	2267	2545	2858	2987	
<b>BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT</b>										
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 6,5% en 2035	=	6,5%	x O	1010	1029	1058	1077	1099	1108
M	<b>Nombre de logements vacants :</b> * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D			-312	-293	-264	-245	-223	-214	
<b>BESOIN EN RESIDENCES SECONDAIRES</b>										
N	Nombre de résidences secondaires à produire en lien avec les dernières évolutions constatées						11			
<b>BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>										
O	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2035			= I + C1 + L + N	15546	15848	16287	16584	16919	17056
P	<b>Besoin en production de logement neufs = K + M + N</b>			1272	1574	2014	2311	2647	2784	
<b>PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN</b>										
Q	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)	289	Source : Sitadel							
R	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (application d'une rétention foncière sur les seuls terrains densifiables, et sites potentiels de renouvellement urbain)	621								
S	Nombre de logements potentiels en changement de destination (application d'un taux de réalisation de 33% par rapport au potentiel recensé)	75								
T	<b>Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU</b> = O - P - Q - R			287	589	1029	1326	1662	1799	

A partir des 2 556 logements définis comme l'objectif quantitatif à atteindre, ce dernier est décliné de la façon suivante :

- 289 logements produits entre le 01/01/2014 et le 31/12/2018
- 621 logements potentiels projetés dans la Partie Actuellement Urbanisée (détails voir partie suivante) ;
- 245 logements vacants à réoccuper ;
- 75 logements estimés sur les changements de destinations ciblés.

**Soit un total de 1 326 logements à produire en extension des parties actuellement urbanisées existantes.**

Avec une moyenne de densité brute de 13,5 logements par hectare, le besoin foncier est estimé à environ 98 ha pour l'accueil de nouveaux habitants au regard de la projection démographique choisie.

## Un besoin en logements estimé à 2 556 :

Prise en compte  
de l'existant

**Constructions entre  
2014 et 2018 :**  
**289 logements**  
**(11,3%)**



**Logements vacants  
à réoccuper:**  
**245 logements**  
**(9,6%)**



**Changement de  
destination :**  
**75**  
**(2,9%)**



Prise en compte  
du potentiel du  
tissu urbain  
existant

**Densification des ensembles bâtis :**  
**621 logements**  
**(24,3%)**



Extension  
urbaine justifiée

**Extension urbaine :**  
**1 326 logements**  
**(51,9%)**



### 2.2.2 UNE DIMINUTION DES ZONES À URBANISER

Les **documents d'urbanisme communaux** préalables au PLUi disposaient de **166,64 hectares de zones à urbaniser sur 25 communes, dont un tiers de leur superficie situé à Sainte-Maure-de-Touraine. Le PLUi a rapporté cette surface à environ 148 ha pour les 40 communes** comprenant aussi bien les zones à vocation économique que les zones destinées à l'habitat.

Le projet politique qui a conduit la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne à définir ses nouvelles zones à urbaniser s'est basé sur le constat d'un nombre important dans les documents d'urbanisme communaux de zones à urbaniser dommageable pour le territoire, ne correspondant plus aux volontés politiques locales.

**La surface projetée (en extension) traduite dans le PLUi pour le volet économique montre un effort de réduction entre les PLU et le PLUi.**

Les efforts le plus significatifs ont été faits sur la commune de Pouzay (en carte communale) qui a fortement réduit sa zone constructible au regard des enjeux environnementaux et agricoles présents sur son territoire.

## 2.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 2.3.1 ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,35%

#### **Adapter la croissance aux particularités du territoire**

Les élus de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne souhaitent affirmer la volonté de redynamiser l'attractivité de leur territoire en projetant une croissance démographique annuelle de 0,35%, répondant notamment aux ambitions du SCoT du Pays du Chinonais.

Cette projection démographique vise à accueillir 1 930 nouveaux habitants pour atteindre 27 520 habitants sur la durée du PLUi.

Le besoin en logements est estimé à 2 556 habitations. Il prend en compte un desserrement des ménages de plus en plus marqué sur le territoire notamment en lien avec le vieillissement de la population (ligne G du tableau). En effet, 62% de la production en logements est relative au phénomène de desserrement des ménages.

La production de logements neufs est de 2 236 logements puisque la remobilisation des logements vacants représente 12,5% de la production en logements sur la durée du PLUi, soit 320 habitations à réoccuper (par réoccupation du logement vacant et changement de destination) mise en cohérence nécessaire. En effet, les élus affichent l'ambition de parvenir à un taux moyen de la vacance à 6,5%.

Le choix des scénarios :

- Le scénario 1 correspond à une croissance nulle. Ce scénario envisage néanmoins la construction de nouveaux logements afin de répondre au besoin engendré par le phénomène de desserrement des ménages.
- Les scénarios 2 et 3 correspondent à de faibles croissances de la population (environ 2% et 5%). Toutefois, ces scénarios envisagent une croissance démographique annuelle plus importante que celle connue entre 2009 et 2014.
- Le scénario 4 est le scénario retenu par les élus. Il projette une croissance démographique annuelle similaire à celle connue entre 1999 et 2014 (0,33%). Il est également en accord avec le scénario envisagé par le SCoT à horizon 2035.
- Les scénarios 5 et 6 correspondent à des taux de croissance démographique annuelle proches de celle connue entre 1999 et 2009. Néanmoins, les élus, conscients de l'évolution du contexte territorial ont privilégié un scénario de croissance démographique moins ambitieux et plus réaliste.

#### **Identifier les pôles aux vocations similaires pour répartir équitablement les objectifs d'évolution démographique**

Dans l'objectif d'assurer une répartition cohérente des nouvelles habitations, une armature territoriale à l'échelle de la CC Touraine Val de Vienne a été définie. Celle-ci s'appuie sur celle du Pays du Chinonais mais est ajustée en raison des caractéristiques locales.

En effet, le SCoT définit une armature territoriale composée de 3 niveaux de polarités :

- Niveau 1 : le pôle principal représenté par Chinon ;
- Niveau 2 : les 5 pôles secondaires (totalisant 8 communes) :
  - Avoine/Beaumont-en-Véron ;
  - Chouzé-sur-Loire ;
  - L'Île Bouchard ;
  - Richelieu-Chaveignes ;
  - Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine.
- Niveau 3 : les communes rurales (les 50 communes restantes dont 35 de la CCTV).

La création des ensembles territoriaux Richelieu/Chaveignes et Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine s'explique par la conurbation existante entre ces communes. Néanmoins, dans le cas de l'Île Bouchard, dont le développement se poursuit avec la coopération des communes limitrophes, le principe de continuité urbaine n'a pas été pris en compte. La justification porte sur le fait que le développement de l'Île Bouchard n'impacte pas les bourgs des communes limitrophes, seulement les secteurs en limites communales. De plus, les densités sur ces communes sont moindres que celle de l'Île Bouchard.

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

- 5 pôles majeurs composés des communes du niveau 2 du SCoT (L'Île Bouchard, Richelieu/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 règlementaires 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
<b>Pôles majeurs</b>	L'Île Bouchard Richelieu / Chaveignes Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine		<b>15 log./ha</b>	<b>40%</b>	<b>1022</b>
<b>Pôles relais</b>	Champigny-sur-Veude Ligré Marigny-Marmande Nouâtre	Parçay-sur-Vienne Pouzay Saint-Épain Panzoult	<b>14 log./ha</b>	<b>25%</b>	<b>639</b>
<b>Pôles de proximité</b>	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	<b>12 log./ha</b>	<b>35%</b>	<b>895</b>

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

### **Consolider les ensembles bâtis du territoire**

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.

### **Projeter une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers**

Entre 2002 et 2014, le territoire a été artificialisé sur une surface de 357 hectares pour des activités économiques, de l'habitat et des équipements (en dehors des travaux de la LGV).

Les travaux de la LGV ont quant à eux impacté 332 hectares de terres naturelles, agricoles ou forestières.

Sur la volonté des élus le PLUi adopte la temporalité du SCoT et s'insère dans ses prescriptions qui prévoient une enveloppe de surface maximale en extension urbaine de 100 hectares pour l'habitat et l'équipement, 55,5 hectares pour l'activité économique et 12 hectares pour le développement d'activités touristiques.

La consommation foncière due à l'élargissement de l'autoroute, ainsi que celles des contournements de bourgs, ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière du territoire à horizon 2035.

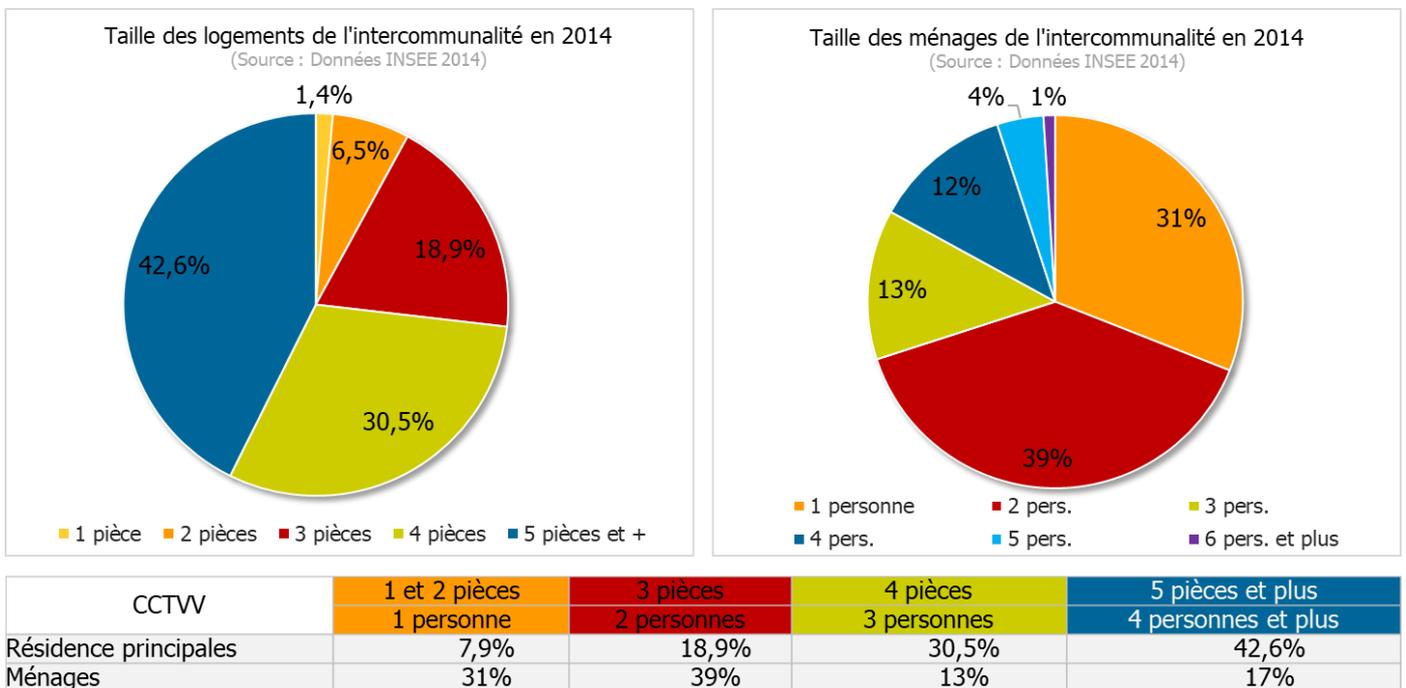
## 2.3.2 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

### **Diversifier l'offre de logements en fonction de la particularité des territoires**

Afin d'accompagner et de renforcer la dynamique démographique du territoire et de pérenniser les équipements scolaires existants, les élus souhaitent attirer de jeunes ménages en proposant une offre adaptée.

La demande en milieu rural a longtemps privilégié les terrains de grande taille. Toutefois, le contexte actuel révèle une hausse de la demande des logements de type T2 à T3 avec un jardin de taille modérée, ou de jardins de quartier partagés. Les élus veilleront à ce que les nouvelles opérations d'aménagements à vocation d'habitat proposent une offre diversifiée en logements et lots libres afin de répondre équitablement aux besoins des actuels et nouveaux habitants (avec des espaces partagés).

L'accueil des personnes en formation ou en alternance et les saisonniers nécessite également la mise à disposition de logements de petites tailles à proximité des sites d'emplois et / ou de formations.

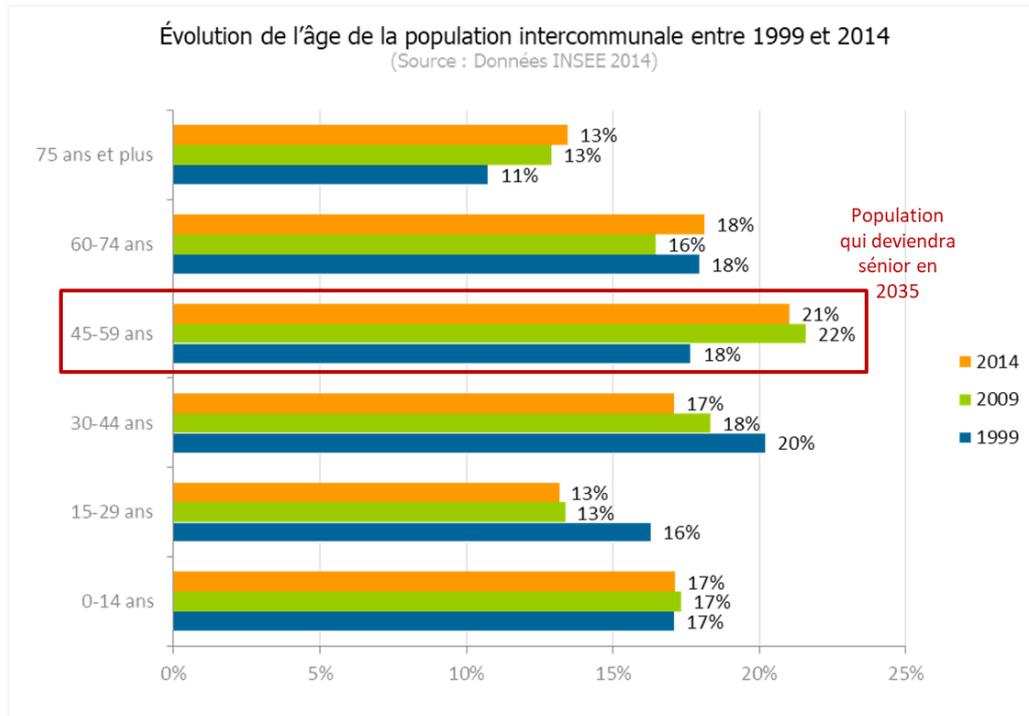


### **Adapter l'offre d'habitat au besoin des personnes âgées ou en situation de handicap**

Le territoire est marqué par un vieillissement de sa population. Afin d'assurer **le maintien, à domicile, de la population âgée mais également des personnes en situation de handicap**, les élus souhaitent renforcer l'offre de logements adaptés à la perte d'autonomie.

De nouvelles constructions devront donc être dédiées aux personnes âgées ou personnes en situation de handicap. La réhabilitation de logements en ce sens est également souhaitée.

De plus, les élus envisagent le **développement de structures intermédiaires entre le logement personnel et l'EHPAD.**



### **Conforter et valoriser le bâti isolé en milieu rural**

Le territoire de la CC Touraine Val de Vienne est un territoire rural. Les élus souhaitent offrir la possibilité aux habitations existantes de se renforcer par une extension ou par la création d'annexes.

De plus, le territoire, caractérisé par de l'habitat diffus, offre une diversité de corps de ferme ainsi qu'un patrimoine bâti de qualité. Cette richesse patrimoniale permet d'envisager un potentiel de réhabilitation des bâtiments par le changement de destination. La réoccupation de ces édifices par de l'activité ou de l'habitation participe à la sauvegarde du patrimoine bâti de la Communauté de Communes.

### **Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants**

Avec près de 60% des habitations construites avant 1974, la mise aux normes et la rénovation des logements existants est un sujet majeur sur le territoire communautaire. De ce fait, la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat afin d'accompagner les propriétaires et de participer à la réhabilitation des logements.

L'impact sonore des infrastructures à grandes vitesses sur l'immobilier existant renforce la prise en compte des conditions d'habitation de la population dans les secteurs impactés.

### **Permettre l'accueil des gens du voyage**

Le Schéma départemental d'aire d'accueil des Gens du voyage n'émet pas d'obligation de création d'aire sur le territoire intercommunal. Toutefois, il recommande la création d'aires d'accueil de petit passage sur les secteurs de L'Île Bouchard, Richelieu et Sainte-Maure-de-Touraine. Les élus souhaitent **développer trois aires de petits passages** sur le territoire communautaire dans les aires d'influences des pôles majeurs.

### 2.3.3 CONFORTER LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET DE PROXIMITÉ

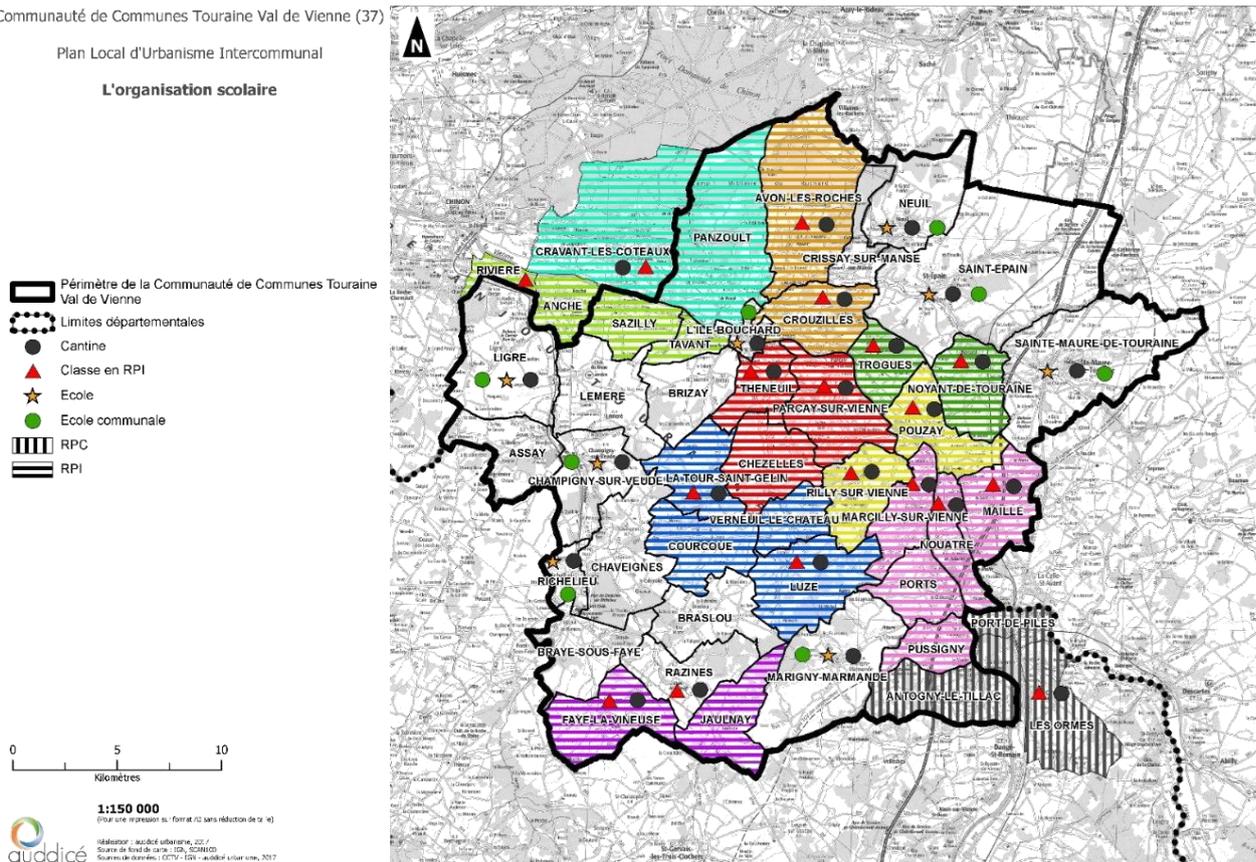
#### **Pérenniser et développer des espaces d'accueil pour les enfants**

Les équipements scolaires sont vecteurs d'attractivité pour le territoire. Les élus souhaitent les maintenir pour l'accueil de jeunes ménages. Ils encouragent, en outre, le développement des services liés à la petite enfance par volonté de répondre aux besoins des parents (halte-garderie, café associatif parentaux, ludothèque...) en restant attentif aux durées de transport des enfants.

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'organisation scolaire



#### **Contribuer au maintien et au développement des commerces et services de proximité**

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 derniers (par exemple, en logement).

#### **Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux**

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.

#### **Assurer l'accès aux équipements et aux services pour tous les résidents du territoire**

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.

## 2.3.4 VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE

### **Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers**

Le territoire de la CC Touraine Val de Vienne est rural. Son attractivité réside notamment dans ses paysages naturels et agricoles, ponctués d'espaces boisés et irrigués d'un réseau de rivières qu'elle offre à ses habitants mais également aux visiteurs.

Les élus aspirent à protéger ces espaces afin de préserver le cadre de vie du territoire qui attire habitants et touristes. Le PLUi intègre cette volonté dans le choix des zones d'extension, leurs localisations et leurs surfaces.

### **Contribuer au maintien des activités agricoles et forestières**

L'activité agricole a joué un rôle essentiel dans le développement du territoire offrant ainsi la caractéristique d'un habitat diffus. L'activité agricole reste une économie majeure sur l'intercommunalité. Les AOC viticoles ainsi que l'AOP fromage de chèvre Sainte-Maure-de-Touraine, par exemple, sont des appellations participant à la reconnaissance du territoire et à la valorisation de ses productions agricoles.

Les élus souhaitent le maintien des exploitations existantes (près de 455) et accompagner la reprise et/ou la création d'activité.

Par la présence d'espaces boisés de tailles variées, le territoire offre un potentiel de développement pour la filière sylvicole. Malgré les diverses contraintes rencontrées pour son déploiement les élus souhaitent accompagner l'essor de cette filière sur le territoire et inciter à la création de groupements forestiers permettant une mise en valeur rationnelle du massif (création de chemins d'exploitation, gestion des coupes, travaux de replantation...).

### **Accompagner la diversification des activités agricoles et forestières**

La diversification des activités agricoles permet d'assurer le maintien des exploitations du territoire. Entre autres, la vente directe des produits ou les projets de fermes pédagogiques sont des leviers pour la valorisation des ressources locales.

De plus, l'orientation économique d'un site agricole peut changer. Afin d'assurer la diversification des sites agricoles, les élus souhaitent **appliquer un périmètre de réciprocité de 100 mètres de rayon autour de chacun des sites**. Ce périmètre peut être ajusté à 50 mètres de rayon, en respectant les régimes sanitaires qui s'imposent au site d'exploitation et selon les conditions suivantes :

- le site agricole se situe à l'intérieur ou à proximité immédiate d'un bourg ;
- et le site agricole se compose de moins de 10 animaux.

### **Sécuriser la circulation agricole dans les tissus urbains**

Les rencontres avec les exploitants agricoles du territoire ont mis en relief des difficultés rencontrées par la profession notamment en termes de circulation. Sensible à ces difficultés, les élus envisagent d'adapter la réalisation de plan de circulation dans les futures zones de projet.

## 2.3.5 ACCOMPAGNER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE, PORTÉE PAR LE TOURISME VERT

### **Accompagner la valorisation des ressources locales**

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 et à privilégier sur les pôles majeurs du territoire.

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

### **Favoriser les itinéraires piétons, équestres, cyclables et fluviaux**

Le territoire se compose de nombreux chemins pédestres (dont 5 sont labellisés) et cyclistes (dont 5 sont labellisés) et notamment la route de Saint-Jacques à vélo et la voie verte Richelieu-Chinon. Ces circuits de randonnée permettent la découverte du territoire et s'inscrivent dans le développement du tourisme vert. Afin d'enrichir les expériences touristiques, les élus envisagent le renforcement des itinérances douces accompagnées de services et commerces adaptés.

### **Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs**

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.

### **Renforcer le rôle des portes d'entrée du territoire**

La localisation de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne en limites départementales et régionales positionne l'intercommunalité comme porte d'entrée en Indre-et-Loire et plus largement en région Centre-Val de Loire. En dehors des infrastructures à grande vitesse, l'intercommunalité est traversée par des axes routiers structurants (la RD 910, la RD 760, la RD 757, la RD 749 ou encore la RD 18 longeant la Vienne) qui constituent de véritables entrées sur l'intercommunalité. Les élus souhaitent garantir un aménagement qualitatif des sites visibles depuis ces axes.

En outre, le village de Faye-la-Vineuse (en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, ZPPAUP) ainsi que le bourg de Richelieu (en site inscrit) constituent des ensembles architecturaux majeurs de l'entrée Sud-Ouest. L'entrée Sud-Est se caractérise notamment par la confluence de la Vienne et de la Creuse nommée le Bec-des-Deux-Eaux. Tandis que le Nord-Ouest se distingue par la présence du Ruchard. Les élus aspirent à préserver ces ensembles architecturaux ou naturels en limites intercommunales afin de qualifier les entrées sur le territoire.

### 2.3.6 DÉVELOPPER LE TISSU ARTISANAL ET COMMERCIAL

#### **Affirmer le développement des zones d'activités communautaires**

La Communauté de Communes Touraine Val de Vienne dispose de 13 zones d'activités communautaires. Celles-ci offrent encore plus de 25 hectares de foncier immédiatement disponibles.

En dehors des extensions déjà projetées des zones d'activités existantes (notamment celle de Richelieu-Champigny et celle des Saulniers II à Sainte-Maure-de-Touraine), les élus n'aspirent pas à la création de nouvelles zones d'activités souhaitant privilégier l'optimisation du foncier existant.

#### **Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire**

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).

#### **Préparer le territoire aux besoins économiques à venir**

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.

#### **Étudier, adapter et réguler les demandes d'extensions et de création des carrières**

Des sites d'exploitation de carrières sont déjà présents sur le territoire intercommunal. Néanmoins, en s'appuyant sur le schéma régional et le schéma départemental des carrières, les élus aspirent à réguler de manière raisonnée les nouvelles installations et extensions de carrières. Ceci, afin d'éviter d'apporter des nuisances olfactives, sonores et visuelles dans un environnement habité.

#### **Soutenir l'amélioration des communications numériques sur l'ensemble du territoire jusqu'aux secteurs les plus diffus**

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-entreprenariat au sein de tout ensemble bâti de l'intercommunalité. Les élus souhaitent continuer à soutenir ce développement.

### 2.3.7 RENFORCER LE RÔLE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

#### **Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes**

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.

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Voies ferrées :  
Isochrones depuis les gares

- Périmètre de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
- Gare
- Gare de fret
- TGV
- Voie normale
- Ligne de fret
- 5 min en voiture depuis la gare de Chinon
- 10 min en voiture depuis la gare de Chinon
- 5 min en voiture depuis la gare de Sainte-Maure Noyant
- 10 min en voiture depuis la gare de Sainte-Maure Noyant
- 5 min en voiture depuis la gare de Port de Piles
- 10 min en voiture depuis la gare de Port de Piles
- 5 min en voiture depuis la gare de Maillé
- 10 min en voiture depuis la gare de Maillé
- 5 min en voiture depuis la gare d'Azay-le-Rideau
- 10 min en voiture depuis la gare d'Azay-le-Rideau
- 5 min en voiture depuis la gare de Villeperdue
- 10 min en voiture depuis la gare de Villeperdue

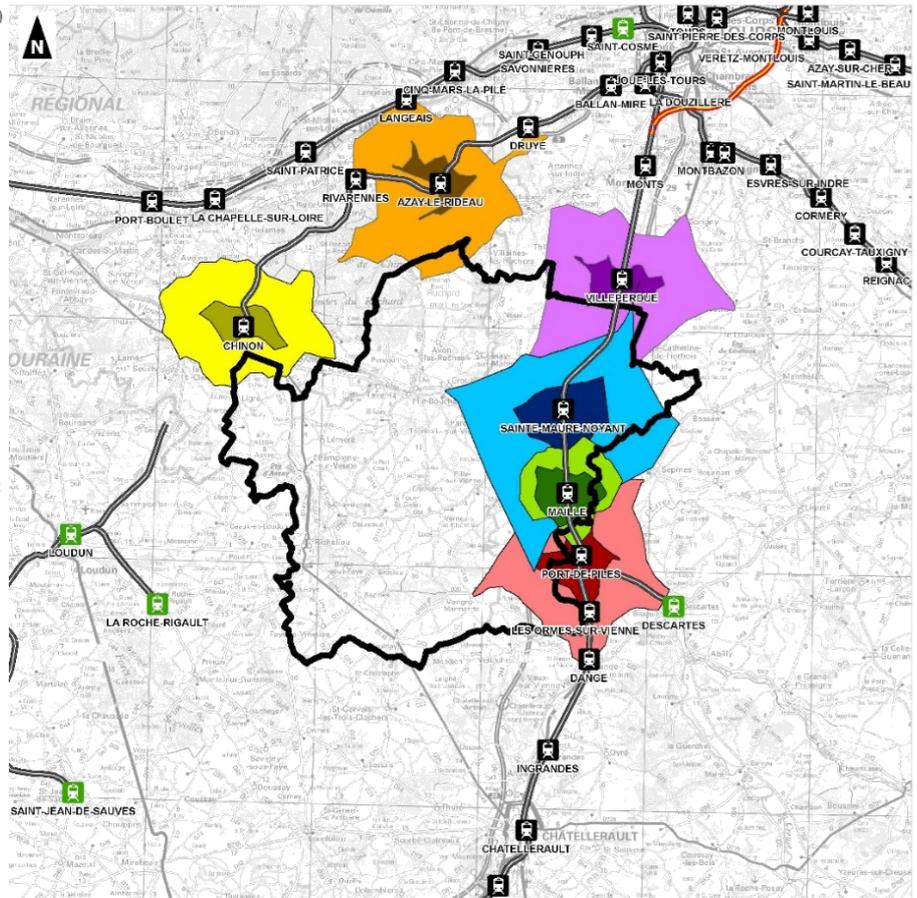
0 10 20  
Kilomètres

1:250 000

(Plan au 1:250 000 en format A3 sur réduction de taille)



Réalisateur : auddicé urbanisme, 2027  
Sources de données : IGN, INSEE, 2019  
Sources de données : IGN - aérographe, 2017



#### **Assurer des capacités de stationnement suffisantes à proximité des pôles gares**

Les gares sont des lieux d'interconnexions permettant aux habitants de la Communauté de Communes de se rendre (pour le travail, la formation, ou le loisir) sur la métropole tourangelle ou sur Châtelleraut. Afin d'assurer le stationnement du véhicule ou vélo d'un voyageur, la communauté de communes a déjà entrepris une amélioration du stationnement aux niveaux des pôles gares. Toutefois, les élus envisagent la possibilité de renforcer cette offre sur la durée du PLUi.

#### **Promouvoir l'usage du transport ferroviaire**

L'attractivité des gares est dépendante de leur accessibilité. De ce fait, les élus aspirent à structurer les liaisons entre les gares et les bourgs à proximité afin d'assurer une continuité du cheminement entre ces différents espaces.

### 2.3.8 AMÉLIORER LA MOBILITÉ ET LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

#### **Soutenir les projets permettant une amélioration du maillage routier existant**

L'intercommunalité n'est pas compétente pour ces deux projets. Toutefois, elle souhaite soutenir ces deux projets d'envergure actés par le Département, qui permettront de sécuriser les centre-bourgs de Tavant, L'Île Bouchard et Richelieu.

#### **Développer une politique de mobilité durable**

Le territoire compte officiellement trois aires de covoiturage, toutes trois sur le territoire de Sainte-Maure-de-Touraine (à proximité de la sortie d'autoroute, Route de Chinon et au lieu-dit « Le Point du Jour »). Ces dernières se situent sur des axes stratégiques du territoire. Dans une politique de développement de mobilité durable, les élus soutiennent les initiatives de création de nouvelles aires à proximité immédiate d'axes structurants.

De plus, pour pallier aux difficultés de mise en place d'un système de transport en commun performant, les élus songent au déploiement de systèmes alternatifs tels que l'autopartage pouvant subvenir aux besoins d'une population non véhiculée.

#### **Accentuer le rôle de la sortie autoroutière comme porte d'entrée du territoire**

Le territoire jouit d'une sortie autoroutière qui lui permet de s'inscrire dans l'axe Tours-Châtellerault, levier de développement pour les territoires à proximité. Les élus aspirent à structurer la sortie de l'autoroute comme une réelle porte d'entrée en Touraine Val de Vienne en souhaitant orienter les visiteurs, de manière simple et lisible, vers les points d'informations (les Passerelles à Sainte-Maure-de-Touraine), les espaces de loisirs et touristiques ou encore les lieux de services et commerces du territoire intercommunal.

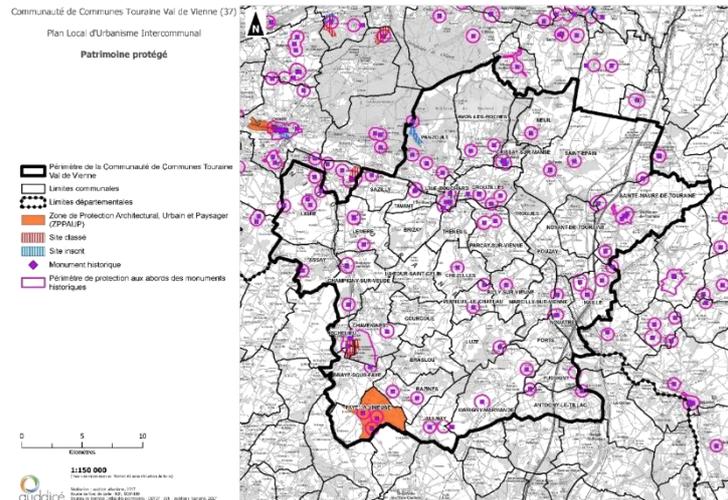
#### **Sécuriser les axes routiers structurants et répondre aux besoins ponctuels**

Plusieurs bourgs du territoire sont traversés par des axes structurants aux fréquentations relativement importantes. De ce fait, les élus souhaitent assurer une circulation sécurisée des différents modes de déplacements au sein des espaces habités et entre ces derniers.

### 2.3.9 VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET NATUREL DU TERRITOIRE

#### **Modifier au besoin les périmètres de protection des monuments historiques**

Avec près de 70 monuments historiques sur son territoire (en dehors des Sites Patrimoniaux Remarquables), dont une partie sont situés en milieu urbain, les élus sont favorables au lancement d'un travail, en partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France, d'ajustement des Périmètres Délimités des Abords notamment dans les secteurs d'habitation, afin de définir des périmètres de protection plus adaptés aux réalités du terrain.



#### **Pérenniser les éléments bâtis remarquables et identitaires des communes**

Afin de valoriser le patrimoine bâti existant, les élus souhaitent protéger ces éléments patrimoniaux, pour éviter leur disparition. En outre, par l'utilisation du changement de destination, les élus désirent permettre une seconde vie à ces derniers, tout en respectant l'existant afin de ne pas créer de nouvelles « verrues » dans le paysage rural, notamment dans les ensembles bâtis diffus.

#### **Pérenniser le patrimoine paysager et naturel**

Afin de préserver le patrimoine rural caractéristique de l'intercommunalité et protéger le patrimoine naturel, les élus ont souhaité appliquer les objectifs précités. Ces derniers permettront la pérennisation de ces éléments naturels.

#### **Programmer des constructions respectueuses de l'environnement paysager et bâti**

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.

### 2.3.10 ASSURER LA PÉRENNITÉ DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

#### **Conserver les milieux d'intérêt reconnus pour la biodiversité**

L'ensemble de ces zones seront classées en zone naturelle ou agricole, où les constructions sont limitées. Une trame de protection supplémentaire pourra être utilisée. En outre, les élus désirent que des règles adaptées soient présentes dans le règlement écrit.

#### **Préserver voire restaurer les éléments d'intérêt pour les continuités écologiques**

L'ensemble de ces zones seront classées en zone naturelle, où les constructions sont limitées. Une trame de protection supplémentaire pourra être utilisée. En outre, les élus désirent que des règles adaptées soient présentes dans le règlement écrit.

### 2.3.11 POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT VERS L'ÉNERGIE POSITIVE

#### **Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage**

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.

#### **Accompagner l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale**

Les élus souhaitent affirmer le territoire comme tourné vers l'énergie positive et le développement durable en permettant notamment l'utilisation de matériaux écologiques et les implantations bioclimatiques, dès lors que les nouvelles constructions sont respectueuses du tissu existant, afin de maintenir le paysage rural.

### 2.3.12 INTÉGRER LES RISQUES POUR LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

#### **Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et les activités économiques**

Afin d'éviter les conflits d'usage, les élus souhaitent imposer des zones tampons entre les activités existantes et les nouvelles zones de projet d'habitat. L'Agence Régionale de la Santé souligne que les infrastructures de transports à grande vitesse sont sources de nuisances et pollution (nuisances sonores, exposition à des polluants de l'air extérieur, du sol, ...). Les élus aspirent donc à préserver la santé et la qualité de vie des habitants en assurant un éloignement entre les espaces de vie et les infrastructures de transports.

#### **Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux inondations, aux cavités ou autres mouvements de terrain**

Les élus désirent que des règles adaptées soient présentes dans le règlement écrit pour prévenir le risque sur les biens et les personnes lié aux inondations, aux cavités et aux mouvements de terrain. Un principe de précaution est ainsi mis en place.

#### **Accompagner l'organisation de la défense incendie extérieure du territoire**

La particularité d'un habitat diffus dans le paysage rural de la communauté de communes Touraine Val de Vienne soulève la nécessité d'y assurer la défense contre le risque incendie. Les élus du territoire souhaitent permettre le développement de tout secteur habité en s'engageant à y apporter la défense incendie si celle-ci est manquante afin d'accroître les opportunités d'évolution des ensembles bâtis.

### 2.3.13 PILOTER ET ANIMER LE PLUI

#### **Mettre en place un comité de suivi**

Les élus souhaitent que le PLUi soit un document opérationnel. Pour cela, le comité de suivi permettra d'analyser au fur et à mesure des demandes et des refus, les modifications ou non à apporter au document d'urbanisme.

#### **S'inscrire dans des démarches d'observation**

Les élus souhaitent que le PLUi soit un document intégré dans son territoire. C'est pourquoi le PLUi a été réalisé avec une vue croisée sur les territoires voisins. Après son approbation, les élus désirent continuer cette vision pour améliorer leur document d'urbanisme, et échanger avec d'autres élus sur ce dernier.

## 2.4 JUSTIFICATIONS DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'encadrer l'aménagement d'un secteur. Il existe 3 types d'OAP :

- Les OAP « sectorielles » qui proposent des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traitent les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui les entoure.
- Les OAP « secteur d'aménagement » s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces OAP doivent porter sur un ensemble de points précisés dans l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les OAP « thématiques » couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière.

Dans le PLUi, l'essentielle des OAP présentées sont des OAP dites « *sectorielles* » et répondant à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, deux OAP thématiques ont été définies relatives à l'habitat troglodytique et aux énergies renouvelables. Ces OAP thématiques appliquent un principe de recommandations et de précautions à prendre en compte en vue de respecter le paysage et le patrimoine du territoire de la Touraine Val de Vienne.

### 2.4.1 DENSITÉ

Pour limiter la consommation foncière, le PLUi fixe des densités minimales par OAP. Ces densités sont néanmoins modulées selon deux principes :

- La catégorie de commune où est implantée l'OAP (pôles de proximité, pôles relais, pôles majeurs) ;
- La complexité de l'opération (topographie, accès, propriété foncière, renouvellement urbain...).

La diversité des densités proposées permet de diversifier l'offre en logement et en terrain à bâtir, et de prendre en compte le caractère rural de certaines communes.

Afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier et de répondre aux objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Chinonais, le projet de PLUi de Touraine Val de Vienne vise sur les secteurs d'OAP en extension urbaine, une densité brute minimale différenciée selon le groupe de communes :

- Les pôles majeurs : 15 logements à l'hectare au minimum ;
- Les pôles relais : 14 logements à l'hectare au minimum ;
- Les pôles de proximité : 12 logements à l'hectare au minimum.

Dans l'optique de densifier les tissus urbains existants et limiter la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier, le PLUi prévoit, pour les opérations de renouvellement urbain ou d'occupation de foncier ceinturé par l'urbanisation, des densités minimales brutes similaires à celles des opérations en extension urbaines selon les groupes de communes.

Toutefois, certains secteurs d'OAP de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat ont une densité brute inférieure à 12 logements par hectares en raison de contraintes techniques (relief, accès, cavités, assainissement, etc.) ou réglementaire (PPRi du Val de Vienne).

Les chiffres clés des OAP en extension urbaine :

Groupe de pôles		Nombre d'OAP en extension urbaine	Superficie cumulée (en hectare)	Densité brute minimale (lgts/ha)	Nombre de logements estimé	Part dans la production globale de logements
Pôles majeurs	HABITAT	14	33,5	15	477	21,17 %
	ÉQUIPEMENT	2	5,5			
	ECONOMIE	3	38,8			
	MIXTE	3	8,0	15	65	
	<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>85,8</b>	<b>15</b>	<b>542</b>	
Pôles relais	HABITAT	12	21,3	14	287	11,22 %
	ÉQUIPEMENT	0	0			
	ECONOMIE	0	0			
	MIXTE	0	0	14	0	
	<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>21,3</b>	<b>14</b>	<b>287</b>	
Pôles de proximité	HABITAT	27	31,73	12	353	13,81 %
	ÉQUIPEMENT	1	1,7			
	ECONOMIE	0	0			
	MIXTE	0	0	12	0	
	<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>33,43</b>	<b>12</b>	<b>353</b>	
Total		63	140,53	/	1 182	46,32 %

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

Suite à l'approbation de la modification de droit commun n°1 et à la révision allégée n°2, certains secteurs d'OAP ont été modifiés. Le tableau ci-dessous reprend ces modifications.

Groupe de pôles		Nombre d'OAP en extension urbaine	Superficie cumulée (en hectare)	Densité brute minimale (lgts/ha)	Nombre de logements estimé	Part dans la production globale de logements
Pôles majeurs	HABITAT	14	33	15	466	20,77%
	ÉQUIPEMENT	0	0			
	ECONOMIE	3	39,94			
	MIXTE	3	6,9	15	65	
	<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>79,84</b>	<b>15</b>	<b>531</b>	
Pôles relais	HABITAT	12	15,67	14	220	10,02%
	ÉQUIPEMENT	0				
	ECONOMIE	0				
	MIXTE	1	2,9	14	36	
	<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>18,57</b>	<b>14</b>	<b>256</b>	
Pôles de proximité	HABITAT	22	23,15	12	280	11,89%
	ÉQUIPEMENT	1	0,8			
	ECONOMIE	0				
	MIXTE	1	2,9	12	24	
	<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>26,85</b>	<b>12</b>	<b>304</b>	
Total		57	125,26	13,66667	1 091	42,68%

La densité moyenne de l'ensemble des OAP en extension urbaine sur l'ensemble du PLUi est supérieure à 13 logements par hectare.



## 2.4.2 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les OAP, peuvent « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* » (Article L151-7 du Code de l'urbanisme).

Sur le territoire l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation s'applique sur :

- Les communes où sont inscrites plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Sont concerné les communes d'Antogny-le-Tillac, Crouzilles l'Île Bouchard, Noyant-de-Touraine et Pouzay.
- Les zones dont la superficie justifie un phasage de l'ouverture à l'urbanisation au regard des équipements communaux. Sont concernées les communes de Richelieu, Sainte-Maure-de-Touraine, Ligré, Saint-Épain, Faye-la-Vineuse, Lémeré, Ports et Razines.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet d'encadrer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T. L'encadrement des ouvertures à l'urbanisation permet de s'assurer des points suivants :

- Une gestion du foncier ;
- Une urbanisation cohérente et planifiée ;
- Une adaptation des équipements et réseaux de la commune.

### 2.4.3 LES OAP DES PÔLES MAJEURS

Pôles majeurs			
Commune	Nom du secteur	Vocation	Justifications de l'OAP
Chaveignes	de la Grenouillère	Mixte	<p>Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à sens unique en bouclage avec la rue de la Grenouillère. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace commercial et l'espace habité.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	Champ Vent	Mixte	<p>Le choix du site permet la densification de terrains ceinturés par l'urbanisation, rendant difficile l'exploitation des terres pour l'agriculture.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'un carrefour sur la rue du 19 mars pour sécuriser la desserte du site. Une voirie traversante améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. De plus, le gabarit du chemin de Champ Vent et de la rue de Champ Vent ne permettent pas d'envisager la multiplication des sorties individuelles sur ces voies.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	des Amandiers	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie d'accès sur la rue de Champvent.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé aux abords de l'unité foncière. La création d'une haie permet notamment de matérialiser une séparation entre l'espace agricole et l'espace habité mais également de limiter les nuisances éventuelles apportées par la proximité de la station d'épuration.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
L'Île-Bouchard	de la Gare	Mixte	<p>Le choix du site permet la requalification d'un secteur urbain en friche situé entre le tissu urbain ancien et un tissu urbain pavillonnaire.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces du centre bourg est favorable à l'implantation de logements seniors dont l'OAP en prescrit à minima 50% du programme d'habitat.</p> <p>Les anciennes halles, représentant un bâti de caractère doivent être conservées et intégrées au projet urbain. En outre, le bâti industriel représente une surface intéressante pour l'installation d'entreprises locales. L'OAP prévoit une transition entre le secteur économique et le secteur habité par l'aménagement d'un espace public.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP envisage la requalification de la voirie interne reliant la place de Verdun à la rue de l'hôpital.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé en limite d'unité foncière.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>



	de la Commanderie	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la conservation des haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation et de continuité écologique.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la rue des Petits Bournais et le Chemin de la Commanderie. Un double accès sur le chemin de la Commanderie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé sur l'ensemble du secteur.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	les Ripaudières	Mixte	<p>Ces objectifs d'aménagement visent à prolonger le lotissement de la Ripaudière afin d'accueillir les nouveaux locaux de la gendarmerie et de structurer le secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne.</p> <p>Le secteur étant ouvert à l'urbanisation pour de l'équipement et de l'habitat, il n'est pas défini un nombre minimum de logements. Néanmoins, tout projet d'habitat devra assurer une densité brute minimale de 15 logements par hectare dans l'objectif d'optimiser le foncier urbanisable. Une estimation de 30 logements a été prise en compte pour ce secteur.</p> <p>Pour s'assurer de la conservation du coteau, les haies le bordant sont préservées et exclues du périmètre de constructibilité. Ces haies jouent également un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et le plateau agricole.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie à partir de la rue de la vallée aux Nains. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers</p>
	le Meslier	Habitat	<p>Objectifs d'aménagement visent à prolonger le lotissement de la Ripaudière et de structurer le secteur situé en dehors du PPRi du Val de Vienne. Ce secteur constitue le foncier stratégique pour le développement de la commune dans ses limites communales. Définie comme pôle majeur du territoire communautaire, le renforcement de la commune vise à rapprocher les nouveaux habitants des commerces et services existant afin de permettre à ces derniers de se pérenniser.</p> <p>Pour s'assurer d'une coupure avec le site d'activité économique, au nord du secteur, une haie bordant l'unité foncière est à créer. Ces haies jouent un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et l'activité économique. Les haies existantes sont à conserver afin de qualifier les limites du futur quartier d'habitation et de conserver les continuités écologiques traversant le secteur.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voirie en bouclage à partir de la rue de la vallée aux Nains. Une voirie en bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p>
	la Triperie	Habitat	<p>Le choix du site permet l'embellissement et le renforcement de l'attractivité de l'Île Bouchard définie comme pôle majeur du territoire communautaire. Ce site, situé au coeur du bourg, est stratégique pour la commune. Il comprend notamment des services, équipements et commerces sur certains rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.</p> <p>La requalification de la rue de la République en voirie partagée vise à sécuriser la rue commerçante et à renforcer son attractivité. Cette requalification de voie est un levier pour la requalification du centre bourg dont notamment la réhabilitation de logements vacants. En outre, la création d'une connexion douce entre la rue d'Alger et la rue de République perméabilise le maillage urbain de la commune. L'attribution d'une fonction à l'espace délaissé le long de la RD 757 contribue à la requalification de l'îlot central. La construction de commerces ou services permettra de renforcer l'attractivité commerciale du centre bourg. Toutefois, un aménagement d'une aire de stationnement est souhaité afin de faciliter l'accès aux commerces existants.</p>
<b>Noyant-de-Touraine</b>	du 8 mai	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère. Le secteur, ceinturé par l'urbanisation, se situe à proximité de la gare et de la zone d'activités de la commune.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue du 8 mai. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée. Dans l'objectif de sécuriser la circulation, tout accès sur la RD 760 est interdit.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>

	des Landes	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation d'un terrain soumis à une pression urbaine. Le secteur situé en entrée de bourg s'inscrit dans un tissu pavillonnaire.</p> <p>La frange ouest du secteur étant adjacente à l'allée de Brou, un espace public de qualité (pouvant servir de stationnement lors de manifestations événementielles) permettra de valoriser et protéger le caractère paysager de l'allée de Brou.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long de la rue du Stade.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une <u>gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</u></p>
	des Colombelles	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification d'un terrain en continuité avec les opérations d'habitat récentes du bourg.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de la route départementale 760 devra considérer les nuisances de cette dernière dans l'implantation des habitations.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue des Colombelles. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé en limite de l'unité foncière notamment pour qualifier la vue depuis la route départementale 760.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une <u>gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</u></p>
	de la Fayette	Habitat	<p>Le choix du site permet le renforcement du quartier de l'école. La création d'un stationnement améliorera la desserte des équipements existants.</p> <p>Le secteur, situé à proximité d'équipements, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue de la Fayette. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une <u>gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</u></p>
	de la Manse	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation d'un terrain soumis à une pression urbaine rendant son exploitation fort contraignante.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de la gare ferroviaire est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Loges et la rue de la Manse. Une voirie traversante améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une <u>gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</u></p>
	Clos de la Manse-2	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité immédiate de la gare.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de la Manse. Un bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p>

	des Loges	Mixte	<p>Le choix du site permet de structurer l'entrée sur le territoire communautaire depuis l'autoroute A10.</p> <p>Le secteur, situé sur un espace stratégique est à vocation mixte afin de permettre le développement d'activités s'appuyant sur la sortie autoroutière mais également de renforcer l'offre d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Loges et la rue Maurice Doucet. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. La desserte des activités se fera via la rue des Loges perpendiculaire à la route de Chinon.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'activités et l'espace habité.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	des Marronniers	Mixte	<p>Le choix du site permet de structurer l'entrée sur le territoire communautaire depuis l'autoroute A10.</p> <p>Le secteur, situé sur un espace stratégique est à vocation mixte afin de permettre le développement d'activités s'appuyant sur la sortie autoroutière mais également de renforcer l'offre d'habitation.</p> <p>La proximité du site avec la sortie autoroutière est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 15% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Marronniers et la route de Chinon. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'activités et l'espace habité ainsi qu'entre le secteur et l'espace cultivé</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	ZA la Justice	Économique	<p>Le choix du site permet le développement de la zone d'activités de la Justice. Le développement de la zone s'appuie sur la proximité avec la gare ferroviaire et la sortie autoroutière de l'A10.</p> <p>La desserte de la zone s'appuie sur des voiries existantes dont le renforcement sera nécessaire pour être adaptées au trafic projeté. La plantation d'une haie, d'essences indigènes, est souhaitée pour assurer une intimité aux habitations existantes adjacentes au secteur.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
Richelieu	Fontaine-Mademoiselle	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification de terrains ceinturés par l'urbanisation en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat. De plus, l'OAP prescrit le renforcement du stationnement des équipements publics existants ou projetés.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante entre la rue des Quinconces et le chemin du cimetière. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Une voirie en impasse est préconisée depuis la rue Fontaine Mademoiselle avec la possibilité d'un retournement sur le parking du collège projeté.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long de la voie verte. Des accès piétons devront être réalisés entre la voie verte et les futurs quartiers d'habitation.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	ZA Richelieu-Champigny	Économique	<p>Le choix du site permet le développement de la zone d'activités « Richelieu-Champigny ». Le développement de la zone est délimité par la présence du Mâble qui constitue une limite physique.</p> <p>Un recul de constructibilité, s'appuyant sur l'atlas des zones inondables du Mâble et de la Veude, est préconisé afin de ne pas accroître le risque d'inondation.</p> <p>La desserte de la zone s'appuie sur les voiries existantes ce qui permet d'optimiser ces dernières et de limiter les nouveaux aménagements publics.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ainsi que la plantation de haies diversifiées.</p>

Sainte-Maure-de-Touraine	Château Gaillard	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification de terrains sans vocation agricole ni forestière tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère. Il permet notamment de renouveler la parcelle occupée par les anciens ateliers municipaux.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie de desserte depuis la rue du 8 mai 1945. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un secteur paysager est défini le long de la Manse. Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	Rabelais	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification d'un terrain ceinturé par l'urbanisation et sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Abbé Bourrasse et la rue Rabelais. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	Cabernet	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation de la RD 760.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue du Cabernet. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	Taffonneau	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification de terrains soumis à une pression urbaine rendant leur exploitation fort contraignante.</p> <p>Le secteur, situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat. En outre, la présence des équipements de santé en limite adjacente justifie le souhait d'implanter sur le secteur à minima 10% de logements adaptés aux seniors.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage depuis le boulevard Benoit de Sainte-Maure. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace d'équipements et l'espace habité.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	Les Fonds de la ville	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé entre le centre-bourg et la sortie autoroutière de l'A10.</p> <p>Le secteur, à proximité de services, d'équipements et de commerces, est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 20% du programme d'habitat.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements de gestion des eaux pluviales, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la rue des Tanneries et la route de Chinon. Un bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	de Toizelet	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation de l'espace de loisirs.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de Toizelet. Ce principe de voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le</p>

		<p>ramassage des déchets ménagers. De plus, la connexion avec l'accès piétonnier allant aux jardins partagés devra être conservée.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements d'espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
Maison du Loup	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une offre diversifiée de logements et une structuration de ses quartiers pavillonnaires. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation sur sa partie Nord. Cette haie participe également au renforcement des continuités écologiques de la commune notamment en lien avec le boisement à proximité.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie à partir de la rue Malraux. Un bouclage de cette dernière facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, des cheminements doux vers la rue de Loches permettent d'éviter des détours aux piétons et participe à la valorisation de la marche en secteur urbain.</p>
des Patureaux	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune par une structuration de ses quartiers pavillonnaires. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise la création d'une haie délimitant le futur quartier d'habitation sur sa partie Nord. Cette haie participe également au renforcement des continuités écologiques et joue un rôle d'écran envers les activités limitrophes (ancienne usine et espaces de stockage de matériaux non polluants).</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue Gabriel Chevalier. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée.</p>
d'athlétisme	Équipement	<p>Cette OAP a été classée en 2AUe à la suite de l'approbation de la modification de droit commun n°1</p>
ZA Saulnier II	Économique	<p>Le choix du site permet le développement de la zone d'activités « les Saulniers II ». Le développement de la zone est délimité par la présence d'un secteur habité au sud, avec lequel une transition paysagère devra être réalisée, tout comme avec la RD 760 au nord menant à la sortie autoroutière.</p> <p>La localisation de la zone permet d'entrevoir une diversité d'activités économiques (industrielles, artisanales et commerciales). Les installations industrielles seront à privilégier sur les espaces les plus éloignés des habitations afin d'y limiter les nuisances éventuelles.</p> <p>La desserte de la zone s'appuie sur la voirie existante (route de Nouâtre) ce qui permet d'optimiser cette dernière et de limiter les nouveaux aménagements publics.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>

## 2.4.4 LES OAP DES PÔLES RELAIS

Pôles relais			
Commune	Nom du secteur	Vocation	Justifications de l'OAP
Champigny-sur-Veude	du Champ de Foire	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation de terrains ceinturés par de l'habitat. Le secteur permet de créer la jonction entre le centre bourg et le village de Battereau.</p> <p>Inoccupé par l'activité agricole ou sylvicole et éloigné des cours d'eau, le secteur permet de répondre au besoin de développement de la commune en limitant les impacts néfastes sur ces activités.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage, ce qui améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements de haies d'essences locales entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement assure également un rôle de continuité écologique sur la commune.</p>
	Paradis	Habitat	Cette OAP a été créée à la suite de la révision allégée n°2 du PLUi.
	d'Enfer	Habitat	<p>Le choix du site, au détriment des anciennes zones AU du document d'urbanisme communal, permet un renforcement du centre bourg par l'urbanisation d'un terrain inexploité par l'agriculture et la sylviculture. L'ambition est d'agglomérer l'habitat autour du centre-bourg afin d'éviter une urbanisation le long des voies historiquement marquée sur la commune. Situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, le secteur est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement se matérialisant par une haie bocagère assure également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées</p>
Ligré	des Douces	Habitat	<p>Le choix du site permet de densifier une parcelle ceinturée par l'urbanisation. La localisation du secteur, le long de la route de Chinon et de la voie verte Richelieu-Chinon, est stratégique pour le développement de la commune et l'attraction de nouveaux habitants.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est du site, visible depuis la voie verte. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.</p>
	du Prieuré	Habitat	<p>Le choix du site permet de densifier une parcelle ceinturée par l'urbanisation. La localisation du secteur, le long de la route de Chinon et de la voie verte Richelieu-Chinon, est stratégique pour le développement de la commune et l'attraction de nouveaux habitants.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Sud du site, visible depuis la voie verte. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.</p>

	de la Morlière	Habitat	<p>Le choix du site permet le développement du bourg où se concentrent les services et équipements de la commune. En partie de propriété communale, ce secteur est une opportunité pour la commune de pérenniser ses équipements.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers. Les sorties individuelles sur la rue de la Morlière sont proscrites pour des raisons de sécurité ; cette voie desservant notamment l'école communale.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé aux franges du site, entre l'espace habité et l'espace agricole. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique pour la commune.</p>
Marigny-Marmande	de l'École	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation d'un secteur ceinturé par l'urbanisation, ce qui contraint fortement l'exploitation des terres. En outre, le secteur à proximité de l'école permet d'assurer un développement cohérent du bourg en limitant les investissements et pérennisant les équipements de la commune. Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers. En outre, une aire de stationnement devra être définie en fonction des besoins de la commune.</p>
	des Éviés	Habitat	<p>Le choix du site permet la densification d'un secteur du centre bourg dont une partie sert d'accès aux logements seniors sur la commune. En outre, l'OAP prescrit la réalisation d'un stationnement pour la desserte de cet équipement.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis le chemin de Éviés. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les sorties individuelles sur le chemin des Éviés sont proscrites pour des raisons de sécurité.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé en limite de l'unité foncière notamment pour qualifier la vue depuis la route de Noiré. Les arbres existants présentant un intérêt paysager devront être maintenus afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.</p>
	de la Croix	Habitat	<p>Le choix du site permet le renforcement du quartier de l'école sur une parcelle communale, en poursuivant le lotissement récent.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante, ceci afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité. Ce traitement, se matérialisant par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.</p>
Nouâtre	du Temple	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation de terrains à l'arrière des récents lotissements et en dehors du risque d'inondation.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante, en bouclage depuis la rue du moulin du Temple. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. En outre, les accès sont existants puisque l'urbanisation du secteur a été projetée lors de l'édification du lotissement rue du moulin du Temple. Un autre accès est envisageable depuis l'impasse du temps et permettra de boucler la voirie. Un cheminement doux permettra de mailler le territoire et d'acheminer les nouveaux habitants vers le centre-bourg.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long du secteur. Ce traitement, se matérialisant par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.</p>
Panzouit	des Varennes	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité du centre-bourg. Ce secteur est le seul site de développement projeté sur la commune.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la route Rochechien. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p>

Parçay-sur-Vienne	du Noyer vert	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement constructible pour la commune dont le bourg est entièrement en zone inondable.</p> <p>La mise en place de l'OAP permet d'assurer une densification contrôlée du secteur afin de renforcer l'habitat dans le bourg de la commune, à proximité des équipements, commerces et services. Les élus de la commune ont souhaité diversifier l'offre de logements du bourg en prescrivant 25% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. L'accès au site ne peut se faire que depuis l'impasse du Noyer Vert. Néanmoins, deux accès sont envisageables pour permettre une voirie en bouclage. Ce principe facilite le trafic des véhicules en milieu urbain.</p>
	du Prieuré	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur inondable mais seul à pouvoir accueillir une urbanisation mesurée.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en impasse. La présence de citernes de gaz au milieu du secteur rend inenvisageable une voirie traversante. Des placettes de retournement calibrées devront assurer le retournement des véhicules.</p>
Pouzay	de la Tisserie	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification du quartier. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue de la Tisserie. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p>
	de la Prévotté	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété et 20% de logements adaptés aux seniors.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue de la Prévotté débouchant sur le chemin du Champ de la Cure. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. La partie en zone A1 du PPRi du Val de Vienne peut être optimisée par une gestion des eaux pluviales et la création d'une voirie de sortie.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, un traitement paysager devra être apporté le long de l'ancienne voie ferrée. La conservation des haies existantes le long de la rue de la Prévotté favorisera l'insertion des nouvelles constructions. De plus, les haies jouent un rôle de couloir écologique sur la commune.</p>
	de la Croix	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement du quartier de la Croix à proximité des services et équipements du centre bourg. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la Rue de la Tisserie jusqu'à la rue de la Croix. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, un traitement paysager devra être apporté le long de la frange Nord-Ouest du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace bâti et l'espace cultivé.</p>
Saint-Épain	Jean Léger	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification d'un ensemble de parcelles relativement vastes. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager entre le cimetière et les nouvelles constructions. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante. Un bouclage améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p>

	de la Dragonnière	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue des Châtillons débouchant sur la rue du Faubourg Girault. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Une connexion de voirie interne au secteur devra être assurée afin d'optimiser les investissements et rendre le tissu urbain perméable.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation et constituent un couloir écologique pour la trame verte et bleue de la commune.</p>
	Châtillons	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à la pérennisation des équipements et services de la commune ainsi qu'à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la route des Deneux. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle de couloir écologiques pour la trame verte et bleue, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p>
	des Deneux	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de structuration du quartier pavillonnaire au Sud du centre-bourg. L'urbanisation récente et ceinturant la parcelle a fortement contraint l'aisance d'exploitation de cette dernière. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la RD 57 et la rue de la Dragonnière. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée tout en assurant une possibilité de bouclage de la voirie à plus long terme.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle de couloir écologique pour la trame verte et bleue, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p>

## 2.4.5 LES OAP DES PÔLES DE PROXIMITÉ

Pôles de proximité			
Commune	Nom du secteur	Vocation	Justifications de l'OAP
Antogny-le-Tillac	Centre-bourg	Habitat	<p>Le choix du site permet une densification du centre bourg principal de la commune. Le site, déjà occupé par une aire de stationnement vise à requalifier cet espace en y intégrant de nouvelles constructions à proximité des équipements et services de la commune dans l'ambition de les pérenniser.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé entre l'espace naturel, matérialisé par un fossé d'écoulement, et l'espace habité. Ce traitement se matérialisera par une haie bocagère ou une bande prairial assurant également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive.</p>
	Sous le Quart	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation de terrains en continuité avec le récent lotissement. La voirie, rue Sous le Quart, sera prolongée pour assurer un bouclage avec la rue du Bois Bidon. L'OAP préconise la démolition d'un hangar de stockage, de taille modeste et non entretenu pour valoriser l'entrée de bourg Nord-Est. De ce fait, une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouvelles constructions afin de marquer une entrée de qualité en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage, ce qui améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements de haies d'essences locales entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement assure également un rôle de continuité écologique sur la commune et marque les limites de l'urbanisation.</p>
	de la Fontaine	Habitat	<p>Le choix du site permet d'envisager un développement de la commune à moyen terme. Le secteur n'étant pas la priorité des élus dans le renforcement du centre-bourg, celui-ci est contraint à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescrivant que le secteur Sous le Quart, sur la commune, soit commercialisé à 80%.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage, ce qui améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Enfin, l'OAP préconise des aménagements de haies d'essences locales entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement assure également un rôle de continuité écologique sur la commune et marque les limites de l'urbanisation.</p>
Assay			
Avon-les-Roches	de la chèvreire	Habitat	<p>Le choix du site permet l'urbanisation d'un secteur entre le centre bourg et le quartier pavillonnaire, adjacent à l'école. La présence de cette dernière renforce l'intérêt portée au secteur.</p> <p>Concernant la desserte, l'OAP prévoit le renforcement du chemin de la Tour afin de permettre un accès qualitatif à l'espace d'habitat. Proportionnellement à la taille de la voirie projetée et la nécessité de sécurisation de l'espace scolaire, celle-ci sera à double sens ou en sens unique. Dans ce dernier cas, l'aménagement devra assurer une circulation fluide des véhicules.</p> <p>Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, des voiries en bouclage devront être privilégiées. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager, l'ancienne grange, d'intérêt patrimonial, sera intégrée au projet. En outre, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et l'espace agricole.</p>
Braslou			



<b>Braye-sous-Faye</b>	du Pied Sec	Habitat	Le choix du site permet le renforcement du quartier de la mairie. En outre, le secteur à proximité de l'école permet d'assurer un développement cohérent du bourg en limitant les investissements et pérennisant les équipements de la commune. Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers. En outre, la plantation d'une haie bocagère est prescrite afin d'assurer une transition urbaine harmonieuse et notamment entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Cette haie marque également les limites de l'urbanisation et matérialisera l'entrée de bourg.
<b>Brizay</b>	de la Chaumine	Habitat	Le choix du site permet le renforcement du bourg sur un secteur relativement plat. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée. Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est et de la frange Nord du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et les autres équipements (notamment le cimetière). En outre, la partie basse du site devra être privilégié pour une gestion des eaux pluviales avec un traitement favorable à la biodiversité.
<b>Chezelles</b>			
<b>Courcoué</b>	Rue de Richelieu	Habitat	Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité du centre-bourg. Ce secteur est le seul site de développement projeté sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue de Richelieu. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.
<b>Crissay-sur-Manse</b>			
<b>Crouzilles</b>	de Mannes	Habitat	Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification du secteur de Mannes déjà caractérisé par de l'habitat pavillonnaire. La desserte du secteur, sera assurée par la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.
	la Métairie	Habitat	Le secteur représente un potentiel de développement pour la commune à proximité de son centre bourg. Le risque d'inondation de la Vienne, souligné par le PPRI, amène à un développement à l'ouest du bourg sur des espaces agricoles non plantés. Les élus souhaitent renforcer l'enveloppe urbaine du bourg par l'accueil de nouveaux habitants afin de pérenniser les équipements et services sur la commune. L'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Les éléments paysagers existants tels que des haies ou des cordons bocagers devront être préservés et intégrés au projet. Schéma de principes
<b>Faye-la-Vineuse</b>	de la Vau	Habitat	Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. La partie sous cavée n'est volontairement pas constructible et devra faire l'objet d'un traitement paysager valorisant le site. En outre, un échancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 3 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation progressive des équipements communaux.
<b>Jau</b>			
<b>Ina</b>			
<b>Y</b>			

Lémeré	du Centre-bourg	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre un renforcement du bourg de la commune en y insérant des prescriptions d'aménagement paysager. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site notamment pour qualifier l'entrée de bourg et conserver une perspective intéressante sur l'église. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace cultivé et l'espace bâti.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la D114. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p>
	du Coudray	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement et de structuration du Coudray, un secteur attractif. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise le maintien des éléments paysagers et écologique présents (haies, muret, etc). Cette intégration s'accompagne d'un traitement paysager à qualifier en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la D114. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piétons est souhaitée pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du Coudray.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation d'une aire de stationnement ainsi que d'un espace public de loisirs afin de permettre au Coudray de disposer d'un espace de vie central et social, renforçant l'identité de cet ensemble bâti.</p> <p>En outre, un échancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 3 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation des équipements communaux.</p>
Luzé	des Varennes	Habitat	<p>Cette OAP a été classée en 2AUh à la suite de l'approbation de la modification de droit commun n°1, une nouvelle OAP a été créée sur la commune en compensation.</p>
Maillé	de la rénovation	Mixte	<p>L'ensemble des prescriptions de l'OAP est repris d'un guide de recommandations architecturales élaboré par l'ADUC détailler sigle. Ces règles visent à pérenniser les édifices issus de la reconstruction et à respecter leur aspect initial. Par cette OAP, les élus souhaitent permettre une évolution du bourg tout en assurant une reconnaissance et une valorisation de ces éléments marquant l'histoire et l'identité de la commune.</p>
	du Stade	Habitat	<p>Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune face à ses équipements de loisirs. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, la haie existante délimitant le stade sera conservée selon les mêmes objectifs.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la RD 91 vers l'allée des Peupliers. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée. Toutefois, les accès individuels sur la RD 91 sont proscrits pour des raisons de sécurité.</p>
Marcilly-sur-Vienne	de Cambraye	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services, commerces et équipements. L'ambition de cette OAP est le désenclavement d'une parcelle en coeur d'îlot en lui permettant d'acquérir un accès sur la rue de Cambraye. Le risque d'inondation de la Vienne, souligné par le PPRi, amène à prendre en compte les prescriptions préventives de ce dernier.</p>
	du Parc	Habitat	<p>Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements, services et commerces par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, l'espace inconstructible, dû à la réglementation de la zone A1 du PPRi du Val de Vienne peut être aménagé en espace vert favorable à la biodiversité. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue de la Motte. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p>

<b>Neuil</b>	du Centre-bourg	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. L'ambition de cette OAP est la densification du coeur d'îlot tout y assurant une desserte de qualité.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis le chemin d'accès afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les accès individuels sur la Grande rue sont proscrits pour des raisons de sécurité dues notamment au gabarit de la voie.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création d'un traitement paysager bordant l'unité foncière. Ce traitement peut se matérialiser par des haies bocagères jouant un rôle d'écran par rapport au secteur d'équipements, et qualifiant ainsi les limites du futur quartier d'habitation.</p>
	du Tennis	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. Bordé par le stade et des fonds de jardins, l'aménagement du secteur apporte consistance et structuration au bourg.</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Les sorties individuelles sur la rue du tennis sont proscrites pour des raisons de sécurité et de relief.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Ce traitement vise à renforcer les continuités écologiques sur la commune. Le maintien des haies existantes est essentiel pour assurer une transition entre les divers espaces. Les éléments paysagers existants tels que des haies ou des cordons bocagers devront être préservés et intégrés au projet. En outre, la valorisation de la vue sur le clocher de l'église est un élément souligné par l'OAP.</p>
	du Marron	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé par un fossé d'écoulement au sud, des habitations à l'Est et à l'Ouest et la rue du Marron au Nord</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue du Marron. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée. Les sorties individuelles sur la rue du Marron sont proscrites pour des raisons de sécurité puisque le secteur est compris entre deux virages.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau des franges Ouest et Est. Cette dernière étant un espace privilégié par l'écoulement des eaux de pluie, elle devra comprendre un aménagement de gestion de cette particularité. Le traitement paysager vise à renforcer les continuités écologiques sur la commune. Le maintien des haies existantes est essentiel pour assurer une transition entre les divers espaces notamment bâtis ou agricoles.</p>
	du Marron 2	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé par un fossé d'écoulement à l'Ouest et des habitations.</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une voirie depuis la rue du Marron. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement adaptée devra être envisagée. Les sorties individuelles sur la rue du Marron sont proscrites pour des raisons de sécurité puisque le secteur est compris entre deux virages.</p> <p>Pour une bonne gestion des eaux pluviales sur le site, un élargissement du fossé existant ainsi que la création d'un talus végétalisé est demandé.</p>
	de l'école	Habitat	<p>Le secteur, déjà viabilisé, contribue au développement du bourg et à la pérennisation de ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. La requalification du stationnement permet de valoriser la proximité de l'école et de sécuriser la sortie des élèves.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, les éléments paysagers existants devront être préservés en raison de leurs intérêts paysagers et écologiques.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse depuis la Grande rue du fait des difficultés techniques de réalisation d'une voirie en bouclage.</p>

Ports	du Presbytère	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre un renforcement du bourg de la commune en insérant de nouvelles constructions dans le clos du presbytère. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site notamment pour qualifier l'entrée de bourg et conserver une perspective intéressante sur l'église. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace cultivé et l'espace bâti.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse depuis la rue des Varennes. Un aménagement de type « cour intérieure » est préconisé en guise de placette de retournement afin de s'insérer au contexte patrimonial du secteur.</p>
	de la Vienne	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement et de structuration du bourg. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la rue de la Vienne. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piétons est souhaitée pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du bourg.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation d'un espace de gestion des eaux pluviales au point le plus bas. Cet aménagement peut s'accompagner d'un espace vert favorable à la biodiversité.</p> <p>En outre, un échancier d'ouverture à l'urbanisation du secteur selon 2 parties permet une gestion de l'urbanisation et l'adaptation des équipements communaux.</p>
Pussigny			
Razines	des Écoles	Habitat	<p>Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p>
Rilly-sur-Vienne	la Pièce de Basse	Habitat	<p>Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation. En outre, une bande inconstructible de 3m par rapport aux bâtiments du corps de ferme vise à préserver et valoriser ces édifices de caractère.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la rue Descartes. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. De plus, des cheminements doux permettent de perméabiliser le tissu urbain et de sécuriser le déplacement des piétons vers les équipements de la commune.</p>
Sazilly	des Grandes Rues	Habitat	<p>Le secteur est l'unique zone de développement projetée sur la commune. Enclavée par l'urbanisation, la parcelle en coeur de bourg, présente un fort potentiel de densification de ce dernier. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la conservation des haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran et qualifient les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les accès individuels sur la ruelle Saint-Thomas sont proscrits pour des raisons de sécurité et de relief (talus prononcé en limite Sud du site).</p> <p>La commune de Sazilly ne dispose pas de système d'assainissement collectif.</p>
	du cimetière	Équipement	<p>Cette OAP a été classée en 2AUe à la suite de l'approbation de la modification de droit commun n°1.</p>
Tavant	Port de Vau	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. L'ambition de cette OAP est le désenclavement de parcelle en coeur d'îlot en leur permettant d'acquiescer un accès sur une rue traversante. Ce principe facilite notamment le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p> <p>Pour assurer l'intégration des nouvelles constructions, l'OAP prescrit la conservation des éléments paysagers d'intérêt (haies et arbre remarquable).</p>

	Rue Grande	Habitat	<p>Le secteur constitue une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise le maintien du muret en pierre bordant la frange Ouest de l'unité foncière.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis la Rue Grande. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, un cheminement doux vers les bords de Vienne est souhaité pour assurer une continuité du maillage piéton de la commune.</p>
Theuneuil	bourg-Grande rue	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création d'un traitement paysager bordant l'unité foncière. Ce traitement, pouvant se matérialiser par la plantation de haies, joue un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p>
	entrée - Grande rue	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de densification pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. L'ambition de cette OAP est le désenclavement de parcelle en coeur d'îlot en leur permettant d'acquérir un accès sur une rue traversante. Ce principe facilite notamment le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p> <p>Pour assurer l'intégration des nouvelles constructions, l'OAP prescrit la conservation des éléments paysagers d'intérêt (haies et arbre remarquable).</p>
	du Lavoir	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune. L'urbanisation historique de la commune a fortement contraint l'aisance d'exploitation du secteur. En effet, le secteur est bordé d'habitations.</p> <p>L'OAP prévoit la création d'un accès depuis la rue du Lavoir devant permettre un accès pour toutes les nouvelles constructions.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Le traitement paysager, pouvant se concrétiser par une haie bocagère vise à assurer une transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé et à renforcer les continuités écologiques sur la commune.</p>
	la Mairie	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement pour le bourg de la commune à proximité de ses services et équipements. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune. En outre, les éléments d'intérêt paysager existants (haies et muret) sont à conserver.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis le lotissement existant. Un principe de voirie en bouclage ou traversante devra être privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En outre, une continuité des cheminements piéton est souhaité pour perméabiliser l'ensemble du tissu urbain du bourg.</p>
La Tour-Saint-Gelin	du Stade	Habitat	<p>Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification d'une dent creuse en coeur de bourg. L'urbanisation alentour contraint fortement l'aisance d'exploitation des terres.</p> <p>Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en impasse du fait des difficultés techniques de réalisation d'une voirie en bouclage. Néanmoins, un cheminement doux permettant l'accès au stade est souhaité pour perméabiliser le coeur d'îlot.</p>
	des Mares	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. L'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la rue des Mares débouchant sur un chemin d'accès à renforcer. Un principe de voirie en bouclage est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p> <p>En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation et de couloir écologiques pour la trame verte et bleue de la commune.</p>

Trogues	Trompe-Coquin	Habitat	<p>Le secteur est une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise un traitement paysager sur les abords du secteur.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la RD 760 vers la Route de Saint-Epain. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Tout accès individuel sur la RD760 est proscrit pour des raisons de sécurité.</p>
	Bas Salvert	Habitat	<p>Le secteur constitue une zone de développement projetée sur la commune afin de pérenniser ses équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise le maintien des haies sur les abords du secteur.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la RD 760 vers la Route de Saint-Epain. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Tout accès individuel sur la RD760 est proscrit pour des raisons de sécurité.</p> <p>En outre, la localisation du site représente une opportunité pour la création d'une aire de stationnement de minimum 1000m<sup>2</sup> permettant ainsi les manœuvres des cars scolaires.</p>
	de la Gare	Equipement	<p>Le secteur est projeté pour l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs en lien avec la voie cyclable « Escalles en Vienne ». Ce site délaissé, ancienne halte ferroviaire, présente un potentiel intéressant permettant une mise en valeur de la halle de gare. L'OAP permet de pérenniser les espaces d'intérêt écologique présents. Le maintien d'un espace paysager entre l'ancienne voie ferrée et la halle de gare participe à la trame verte de la commune. La préconisation d'aménagements légers vise à pérenniser la qualité du site tout en lui permettant une reconversion en appui au projet de voie cyclable.</p>
Verneuil-le-Château	la Bourouse	Habitat	<p>Le secteur représente un potentiel de développement et de structuration pour le bourg de la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, il assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en bouclage depuis la rue de Richelieu. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.</p>
	entrée de Bourg	Habitat	<p>Le secteur, enclavé par deux chemins ruraux, représente un potentiel de développement et de structuration pour le bourg de la commune. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager en limite de site. Ce traitement pouvant se matérialiser par une haie bocagère, il assurera une transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ainsi qu'un rôle de continuité écologique sur la commune.</p> <p>Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'accès individuels depuis le chemin des Gens Têtus. En outre, le maintien et la réhabilitation de la grange présente sur le site participe à la valorisation des édifices de caractère de la commune.</p>

## 3 LA JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

### 3.1 LE CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.».*

Aussi, *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).*

**Le PLUi de Touraine Val d Vienne couvre donc l'intégralité du territoire intercommunal.** Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la Communauté de Communes.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.».*

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire intercommunal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire intercommunal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

## 3.2 LE CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

**Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne réunit :**

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (section 1)
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (section 2),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (section 3),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (section 4),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (section 5).

Les règles particulières d'urbanisme, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, sont décrites dans les chapitres suivants.

## 3.3 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal.

### 3.3.1 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLUi.

### 3.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par l'article L.151 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions sont illustrés sous forme de trame et non de secteurs indicé afin de permettre une mise en compatibilité rapide du PLUi en cas de modifications réglementaires des documents supérieurs.

#### A. Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme

Les secteurs inondables identifiés au titre du R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme correspondent au périmètre des zones inondables précisé par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Veude et de son principal affluent, le Mâble. Les secteurs sont repérés au règlement graphique par la légende suivante :



Atlas des zones inondables de la Veude et du Mâble

Comme le précise le rapport de présentation de l'AZI : « *L'atlas des zones inondables doit par ailleurs guider les collectivités territoriales dans leurs réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire, en favorisant l'intégration du risque d'inondations dans les documents d'urbanisme. Il peut faciliter l'identification des zones de rétention temporaires des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Il doit aider à la mise au point des plans communaux de sauvegarde. Enfin, il contribuera à l'information du public, des professionnels et des décideurs.* »

La réglementation des secteurs inondables **limite la vulnérabilité des biens et des personnes par l'application d'un principe de précaution.**

Seize communes sont concernées par un risque inondation par débordement de la Vienne. Ce risque est couvert par le PPRi du Val de Vienne. Dans ces secteurs qui touchent 16 communes, le règlement renvoie à l'application du PPRi. Ce risque inondation est repéré au règlement graphique par la légende suivante (décomposée en zone bâtie ou agricole) :



PPRI du Val de Vienne : Zones A d'expansion des crues (inconstructibles sauf exceptions)



PPRI du Val de Vienne : Zones B inondables urbanisées (constructibles sous conditions)

### B. Secteur soumis à un risque de mouvement de terrain identifié au titre du R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme

Les secteurs soumis à un mouvement de terrain identifiés au titre du R151-31 correspondent à un pré-inventaire de secteur sous cavés dont le périmètre est défini par étude du syndicat Cavités 37. Ces éléments soulignent la nécessité de disposer d'une étude des cavités du sol ou de l'avis d'un expert indépendant avant de songer à construire à la surface du terrain. Les secteurs disposant d'un périmètre défini sont repérés par la légende suivante :



Zone soumise à un risque de mouvement de terrain

### C. Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

La commune de **Sainte-Maure-de-Touraine** possède une place commerciale caractérisée par des locaux commerciaux en rez-de-chaussée qui participent à la qualité de vie de l'intercommunalité. Pour **préserver ces commerces** le PLUi, interdit les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée sur les abords de la place du Maréchal Leclerc.

### D. Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 a pour objectif au titre du Code de l'Urbanisme d' : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Afin de **préserver le patrimoine bâti qui jalonne le territoire**, le PLUi identifie plusieurs éléments qui sont protégés : caves, château, lavoir, calvaire, murets, arbre, ... Les éléments ponctuels sont précisés en annexes du règlement écrit. Ces éléments participent à l'identité du territoire et ont été **repérés par les élus** :



Élément de patrimoine ponctuel à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Élément de patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (mur)

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, pouvant porter atteinte à ces éléments identifiés au PLUi au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

Il convient de préciser que les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, la servitude d'utilité publique AC1 générée par leur classement ou leur inscription au titre des Monuments Historiques (périmètre de protection de 500 mètres), suffit à assurer leur préservation.

## E. Parcs et jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme



Elément de patrimoine surfacique protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

**Au sein des communes** de l'intercommunalité, certains parcs et jardins sont préservés. Ces parcs et jardins situées en centre-ville jouent plusieurs rôles qui participent à la qualité du cadre de vie :

- Un rôle **paysager** : ces jardins et parcs permettent de conserver des espaces de verdure au sein des centres-villes aux ambiances minérales.
- Un rôle **patrimonial** : certains jardins dit « jardins familiaux » ou « jardins ouvriers » rappellent des pratiques traditionnelles ancrées dans le territoire.
- Un rôle **d'îlot de fraîcheur** permettant de limiter les effets du réchauffement climatique en milieu urbain.

## F. Haies et arbres identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques** et **limiter l'érosion des sols**, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme certains haies, arbres et alignements d'arbres :

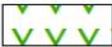


Elément paysager ponctuel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Elément paysager linéaire à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies structurantes et alignements d'arbres)

Les espaces naturels sensibles et autre terre présentant un intérêt écologiques majeurs ont également été identifiés au titre de l'article L.151-23 afin de souligné l'enjeu écologique qu'ils comprennent. Ces éléments sont repérés au règlement graphique par la légende suivante :



Elément écologique surfacique protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

## G. Boisements identifiés au titre du L.113-11 du code de l'urbanisme

La préservation des **massifs forestiers de petites et moyennes tailles** constitue un enjeu écologique et paysager majeur pour les communes du territoire, de caractère rural. Afin d'assurer leur pérennisation dans le paysage, les élus ont souhaité les protéger au titre de l'article L.113-11 du code de l'urbanisme en tant qu'espace boisé classé : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* ». Ces espaces sont repérés au règlement graphique par la légende suivante :



Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

## H. Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « *fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.* ».

L'emplacement réservé permet **aux collectivités et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public**. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- **entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu ;
- **n'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter (droit de délaissement). S'il souhaite **exercer son droit de délaissement**, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

116 emplacements réservés ont été délimités au sein du PLUi. L'objet de ces derniers est divers. L'essentiel des emplacements réservés du PLUi visent à l'aménagement :

- Des cheminements piétons afin de sécuriser les déplacements dans et à l'extérieur des bourgs ;
- Des voiries d'accès ;
- Des aménagements de carrefours ;
- Des extensions ou création de cimetières ;
- Du stationnement ;
- Des aires de petit passage ;
- Des aménagements paysagers ;
- Des zones de loisirs et des jardins publics ;
- Des installations de système de lutte contre l'incendie ;
- Des extensions ou création de système de traitement des eaux usées.

## I. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination a été réalisé selon 5 critères :

### 1. bâtiment d'intérêt architectural

### 2. présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité

### 3. une possibilité de stationnement et d'accès aisé

### 4. en dehors d'une zone de risque

### 5. impact limité sur l'activité agricole :

- o éloignement avec un bâtiment agricole en activité ;
- o impact limité sur les terres agricoles (présence d'autres bâtiments à proximité directe, bâtiment qui n'est pas implanté sur des terres agricoles cultivés).

Un travail de terrain a permis d'identifier sous forme de fiches chaque bâtiment retenu pour un potentiel changement de destination. Ces fiches ont permis de vérifier la satisfaction des critères ci-dessus. Aussi ces fiches permettent de projeter les destinations retenues au cas par cas. Toutes ces fiches sont annexées au règlement écrit afin de faciliter l'instruction du droit des sols selon la demande des pétitionnaires concernés.

- **Les exceptions à la règle**

- **L'intérêt architectural**

Certains bâtiments ne répondent pas au critère « bâtiment d'intérêt architectural ». Ces bâtiments n'ont pas pour vocation à accueillir des habitations mais des entreprises (entreprises du BTP, entrepôts...). Ces bâtiments sont situés à proximité d'un bourg ou d'une zone d'équipements. Ils disposent également d'une desserte routière de qualité. Souvent de nature agricole, les élus y conçoivent une possibilité de réhabilitation en atelier ou espace de stockage.

Exemple de bâti ciblé à Braslou pour un changement de destination mais sans intérêt architectural ↓



- **L'impact limité sur l'activité agricole**

Plusieurs changements de destinations ont été ciblés à proximité de bâtiments agricoles en activités. Ce repérage est souhaité par les élus afin de prévenir des bâtiments laissés à l'abandon après arrêt d'une activité agricole. A horizon 2035, des sites agricoles sont voués à être occupés par une autre activité en l'absence de repreneur. Les élus ont souhaité offrir la possibilité à un ancien site agricole d'entretenir ces bâtiments en y projetant une destination différente. Néanmoins, en cas de repreneur agricole, le site pourrait bien entendu se pérenniser en conservant sa fonction agricole. Ces changements de destinations sont parfois faits à la demande des exploitants agricoles eux-mêmes. La possibilité de changement de destination sera appréciée par la CDPENAF au regard de l'environnement du bâti.

Exemples de bâtis ciblés à Assay pour un changement de destination à proximité d'un site agricole ↓



- **Les destinations et sous-destinations autorisées**

Changement de destination « classique »

**Habitation** : Cette destination permet la création de nouveaux logements, gîtes et chambre d'hôtes en milieu rural. Elle permet également la mise en valeur du patrimoine bâti. La très grande majorité des changements de destination retenus sont orientés vers cette destination.

Changement de destination « particulier »

**Hébergement hôtelier et touristique / Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Restauration** : Ces sous-destination permettent le développement d'activités touristiques et la mise en valeur du patrimoine. Les bâtiments présentant un grand volume et ayant un caractère architectural très remarquable ou les bâtiments situés à proximité d'un point touristique du territoire sont orientés vers ces sous-destinations.

**Industrie / entrepôt** : Ces sous-destinations concernent notamment les bâtiments sans caractère architectural. Ces bâtiments doivent posséder un volume suffisant et disposer d'une bonne desserte routière. Ces changements de destination offrent aux entreprises une alternative à l'offre foncière disponible au sein des zones d'activités qui ne correspond pas toujours aux attentes. Certaines entreprises sont à la recherche d'un cadre rural, en discontinuité avec les bourgs. Le volume de changement de destination reste très faible afin de ne pas généraliser l'implantation d'entreprises dans les écarts.

**Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Cette destination concerne un changement de destination situé à proximité des bourgs. Les destinations et sous-destinations autorisées sur ces bâtiments permettent notamment d'y envisager de locaux techniques publics.

J. Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

### 3.3.3 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du document, elles servent de référence aux paragraphes du règlement par zones. Elles portent sur les affouillements, les ouvrages techniques, les implantations et les caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

### 3.3.4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental. Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocations d'habitat, les marges de recul ne s'appliquent pas afin de faciliter la densification du tissu urbain.

### 3.3.5 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Cette partie est consacrée à la définition des destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans chaque zone.

### 3.3.6 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU STATIONNEMENT

Auparavant traité zone par zone, ce sujet figure dorénavant dans les dispositions générales. Y sont précisés les méthodes de calcul du nombre de places de stationnement ainsi que les modalités de stationnement selon les destinations.

### 3.3.7 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AUX RÉSEAUX

Les modalités de desserte par les voies publiques ou privées sont encadrées dans les dispositions générales, ainsi que la desserte des réseaux.

## 3.4 LE CONTENU DES ARTICLES DU RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone se compose de 2 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

### 3.4.1 SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations**  
Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions,
- **Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités,**
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**
- **Mixité fonctionnelle et sociale.**

### 3.4.2 SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions**  
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété,
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**  
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**  
Il est question notamment des revêtements sur les espaces libres et des coefficients de biotope.

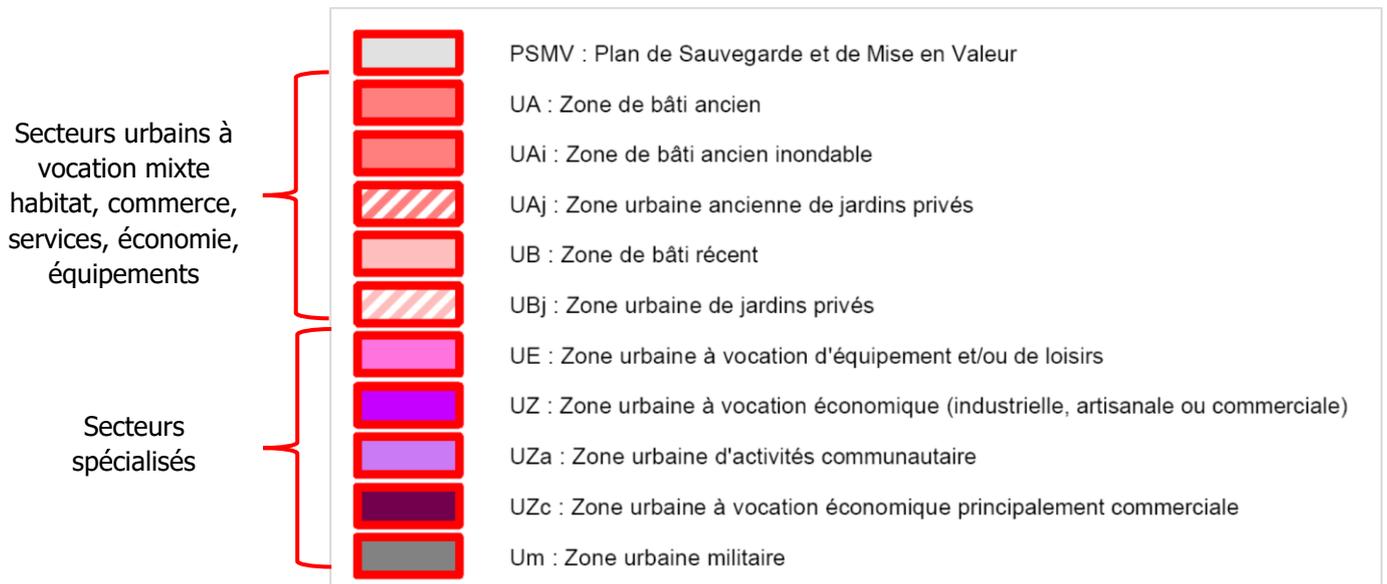
## 3.5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

### 3.5.1 DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Sont classés dans les zones « **U** », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Sur le territoire de Touraine Val de Vienne, les secteurs classés en zone urbaine sont donc les secteurs **en continuité avec le tissu urbain existant**. Certaines enveloppes de bourg ne disposent pas d'un assainissement collectif. Ceci concerne notamment des communes en pôles de proximité telles que Assay, Chezelles, Sazilly, Lémeré ou encore de Trogues.

**Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend 9 secteurs auxquels s'ajoute le PSMV. Certains sont mixtes, tandis que d'autres sont spécialisés :**



La surface des différents secteurs est la suivante :

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

### Aditif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

Secteur	Surface (ha)
PSMV	120,00
UA	421,37
UAi	1,08
UAj	15,49
UB	914,87
UBj	33,53
UE	67,78
UM	82,37
UZ	20,60
UZa	150,02
UZc	24,60
<b>Total</b>	<b>1 851,72</b>

Le règlement n'encadre pas le secteur inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur la commune de Richelieu. Ce secteur fait l'objet d'un document d'urbanisme à part entière.

La zone U représente dans son ensemble 1812,02 hectares, soit 2,64 % du territoire intercommunal. Suite à la modification de droit commun, ainsi que des révisions allégées n°1 et n°2, elle est de 1 851,72 ha, soit 2,69 % du territoire intercommunal.

**Des extraits du règlement graphique présentant les zones urbaines sont présentées plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique ») et permettent de comprendre les délimitations retenues.**

### 3.5.2 LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT SONT LES SUIVANTES :

#### **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Cette sous-section permet de réglementer notamment les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone urbaine.

Dans les secteurs urbains mixtes :

- sont autorisées toutes les destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat,
- pour les activités agricoles, les extensions ou annexes de constructions existantes sont autorisées ainsi que les constructions en lien avec l'activité de maraîchage telle que les serres inférieure à une hauteur de 3m et à une surface de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- certaines destinations ont quant à elles été jugées non compatibles avec l'habitat, et sont de ce fait interdites en zone urbaine.

Les secteurs indicés « j » correspondent à des fonds de jardins sur lesquels les constructions en double rideau ne sont pas souhaitées. Ces secteurs offrent la possibilité aux habitations de la zone d'y édifier leur annexe ou de s'y étendre.

Le secteur UAi présente des caractéristiques différentes au regard du risque inondation qu'il symbolise. Ainsi, au contraire de la zone UA, y sont interdits les cinémas, les exploitations agricole et forestière, les salles d'art et de spectacle et les activités du secteur secondaire et tertiaire.

Dans les secteurs spécialisés, les règles correspondent à la vocation de chacun de ces secteurs.

Le secteur UE, il a vocation à héberger les équipements publics relatifs à l'enseignement ou d'intérêt général. Les logements y sont cependant autorisés sous conditions.



Dans le secteur UZ, sont autorisées les nouvelles constructions à vocation principale d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) comme les restaurants, les services avec accueil de clientèle, les hébergements hôteliers, l'artisanat, l'industrie, les entrepôts et les bureaux. Y sont cependant autorisés les logements sous condition. Le secteur UZa qui définit les zones d'activités communautaires autorise davantage de destinations que les secteurs UZ puisqu'il offre un foncier plus important et plus éloigné des espaces habités. Il autorise notamment les cinémas, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ou encore les autres équipements recevant du public en plus des destinations permises en zone UZ. Le secteur UZc, privilégie l'implantation de commerces de surface de vente importante (plus de 300m<sup>2</sup>). Ces secteurs sont des espaces commerciaux périphériques.

Concernant le secteur UM, il porte sur la base militaire de Nouâtre. Ce secteur offre une grande souplesse dans les destinations permises au regard des enjeux nationaux qu'il comprend.

Pour ce qui est des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles s'appuient dans tous les secteurs sur les usages générateurs de nuisance, en fonction du type de zone.



## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le PLUi Touraine Val de Vienne, les élus ont fait le choix de présenter des règles d'implantation souples afin de favoriser la densification du tissu urbain.

En zone UA les règles d'implantation permettent de préserver les formes urbaines traditionnelles, notamment les fronts bâtis qui caractérisent les centres anciens.

Dans le secteur UB, les hauteurs de constructions sont plus importantes pour s'adapter aux hauteurs ou pour faciliter la densification en hauteur via des petits collectifs. Les règles d'implantation envisagent la possibilité de stationner un véhicule entre la voirie et la façade de maison afin d'éviter l'engorgement des véhicules stationner sur l'espace public.

Les niveaux comprennent le rez-de-chaussée, les étages et les combles aménageables.

La hauteur des constructions en toitures-terrasses est inférieure aux hauteurs des autres constructions.

Dans l'ensemble des zones, l'implantation des annexes est réglementée.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Concernant l'aspect des constructions, elles sont également souples au sein de la zone UB, UE et UZ afin de ne pas freiner l'utilisation de méthodes de construction innovantes et de permettre des constructions adaptées au changement climatique.

En zone UA, l'aspect des constructions est plus encadré.

Dans l'ensemble des zones, le cas spécifique des annexes et des extensions est réglementé.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.

## 3.6 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

### 3.6.1 DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

**Le PLUi de Touraine Val de Vienne comprend 6 zones à urbaniser dont 4 secteurs répondant immédiatement aux capacités suffisantes des réseaux :**

-  1AUe : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
-  1AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  1AUm : Zone à urbaniser à vocation mixte
-  1AUz : Zone à urbaniser à vocation principale d'économie
-  2AUh : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation principale d'habitat
-  2AUe : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation principale d'équipement

**La surface des différents secteurs est la suivante :**

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

### Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

Secteur	Surface (ha)
1AUe	0,99
1AUh	78,46
1AUm	7,57
1AUz	40,12
2AUh	10,73
2AUe	7,52
<b>Total</b>	<b>145,38</b>

Au total, les zones AU occupent 145,92 ha, soit 0,21% du territoire intercommunal.

Suite à la modification de droit commun, ainsi que des révisions allégées n°1 et n°2, elle est de 145,38 ha, soit 0,21 % du territoire intercommunal.

**Des extraits du règlement graphique présentant les zones à urbaniser sont présentées plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique ») et permettent de comprendre les délimitations retenues**

#### 3.6.2 LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT SONT LES SUIVANTES :

**Le secteur 1AUe** est destiné à l'accueil de nouveaux équipements scolaires et sportifs à Sainte-Maure-de-Touraine et d'utilité publique à Sazilly (cimetière). Les règles sont similaires à celle du secteur UE.

**Le secteur 1AUh** est destiné à accueillir des opérations d'habitat en extension des parties actuellement urbanisées. Les règles sont similaires à la zone UB avec des objectifs de densité minimale. De ce fait, les hauteurs des constructions peuvent s'élever jusqu'à 3 niveaux.

**Le secteur 1AUm** est mixte par définition. Elle vise donc à accueillir de l'activité artisanale ou commerciale, des services et de l'habitat. La mixité de ces zones est justifiée par leur localisation en des lieux stratégiques pour le développement de la commune. Il s'agit notamment des extensions urbaines face à la sortie de l'autoroute A10 à Noyant-de-Touraine qui offre de ce fait une multitude de possibilités d'aménagement en appui de la sortie autoroutière.

**En 1AUz**, le projet porte sur l'extension de 3 zones d'activités existantes. La vocation principale porte sur l'industrie et l'artisanat, mais n'exclue pas ponctuellement des activités de services, de bureaux, de restauration, hôtelière et de commerces. Ces zones à urbaniser correspondent aux extensions des zones d'activités de Richelieu-Champigny, de la Justice à Noyant-de-Touraine et des Saulniers II à Sainte-Maure-de-Touraine. Les règles sont similaires à la zone UZ. Les habitations seront limitées aux logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité. Seront aussi autorisées les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE ; hors SEVESO) et les éoliennes.

Il n'y a pas de règle en matière de mixité fonctionnelle et sociale.

**Le 2AUh** vise également l'extension du tissu urbain mais sur des temps plus long. Les secteurs en 2AUh permettent de prévenir d'un besoin en foncier en raison d'un développement rapide du territoire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais lorsqu'elles existent leur hauteur est limitée à 2 m. Des mesures spécifiques sont imposées selon leur position en limites séparatives ou sur l'emprise publique afin d'entretenir une cohérence paysagère.

## 3.7 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

### 3.7.1 DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

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 Touraine Val de Vienne comprend une zone agricole (A) et 10 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
	Aenr : Secteur mixte agricole et admettant les parcs photovoltaïques
	Ap : Secteur agricole protégé
	Atr : Secteur agricole comprenant de l'habitat troglodyte
	Az : Secteur agricole comprenant une activité économique isolée

Quatre secteurs sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de zones à vocation agricole : le secteur « Aa » comprenant l'aire d'autoroute à Saint-Epain, le secteur « Az » pour des activités économiques, le secteur « Al » pour des activités de gîte équestre et le secteur « Aep » qui comprend des équipements publics.

Un secteur est destiné à faire appliquer des mesures de protection renforcées des espaces : le secteur « Ap » pour protéger des espaces présentant des enjeux paysagers.

Trois secteurs sont destinés à réglementer les constructions à vocation d'habitat. : le secteur « Ah » reconnaît la présence d'espaces habités au sein de la zone agricole et des mesures spécifiques y sont appliquées, le secteur « Atr » qui souligne le caractère troglodytique du secteur et le secteur Agv permettant l'aménagement d'une aire de petit passage.

Les secteurs « Aenr » et « Agi » sont eux destinés à formaliser le projet du PADD de soutenir le développement des énergies renouvelables sur les secteurs les plus propices, c'est-à-dire les sites au sol pollué et les friches, délaissés des infrastructures à grandes vitesses.

**La surface des différents secteurs est la suivante :**

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

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

Secteur	Surface (ha)
A	45 713,43
Aa	27,37
Aenr	100,92
Aep	19,40
Agi	549,64
Agv	0,94
Ah	60,99
Al	34,56
Ap	654,01
Atr	21,23
Az	34,74
<b>Total</b>	<b>47 217,22</b>

La zone A totalise 47 124,67 hectares soit 68,70% du territoire intercommunal. Suite à la modification de droit commun, ainsi que des révisions allégées n°1 et n°2, elle est de 47 217,22 ha, soit 68,82 % du territoire intercommunal.

### 3.7.2 LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Cette sous-section permet de règlementer les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone agricole.

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées. En revanche, les exploitations forestières ne sont pas autorisées.

D'autres destinations / sous-destinations sont autorisées, mais uniquement lorsqu'elles sont le prolongement de l'activité agricole et qu'elles permettent la diversification des activités de l'exploitation, ou qu'elles constituent le nécessaire prolongement de l'activité agricole. Il s'agit par exemple de l'artisanat et du commerce de détail ou des activités de services.

Les logements sont autorisés, mais ils sont soumis à certaines conditions : il faut que les constructions à usage d'habitation soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles.



Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments agricoles existants ou en continuité d'un groupe bâti existant.

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère agricole de la zone en question.

En zone agricole, il est également autorisé les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale. Cette catégorie de construction regroupe, par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes.

Pour les STECAL, les destinations et sous-destination autorisées sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** »

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** ».

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement. Cette disposition permet de limiter les implantations aux bords des voiries qui viendraient perturber la circulation des véhicules, les voiries étant souvent étroites en zone agricole.

Le territoire de la Touraine Val de Vienne est un territoire qui se caractérise par un habitat dispersé. La Communauté de Communes compte d'innombrables ensembles bâtis isolés des bourgs. Les élus ont souhaité préserver cette forme d'habitat qui caractérise le grand ouest français et qui est le résultat des pratiques agricoles anciennes.

Ainsi, le PLUi de la Touraine Val de Vienne permet les annexes et extensions des habitations existantes en zones agricole et naturelle. Les extensions et annexes sont néanmoins encadrées pour :

- Limiter l'impact sur l'agriculture et les terres naturelles,
  - Interdire la construction de nouveaux logements qui viendrai renforcer la dispersion des habitants, les éloignant des services et équipement et augmentant la dépendance à la voiture individuelle.
- Condition d'emprise au sol :

Les superficies présentées ci-dessous permettent de s'assurer d'une évolution du bâti existant et conforte l'habitat dispersé qui caractérise le territoire.

Pour les annexes des habitations l'emprise au sol ne doit pas dépasser l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions principales ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, les nouvelles extensions ne doivent pas permettre de dépasser une emprise au sol totale de 150 m<sup>2</sup>. Pour les constructions principales ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 50% de la surface initiale.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de changement de destination d'un bâtiment pour une extension ou une annexe, afin de favoriser la reprise du bâti existant.

- Condition de hauteur :

La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation principale. Pour les extensions, les surélévations sont autorisées, sous réserve d'être de hauteur inférieure ou égale à l'habitation principale.

- Condition d'implantation :

Afin de préserver les terres agricoles et naturelles, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 50 mètres.

- Autres conditions :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.



### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Concernant l'aspect des constructions, elles sont souples au sein de la zone A, la constructibilité étant limitée aux équipements publics, aux bâtiments agricoles et aux annexes et extensions des habitations.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.

## 3.8 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

### 3.8.1 DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la Communauté de Communes (boisements, zones humides, sites d'enjeux écologiques, les sites soumis à des risques, les fond de vallée, etc.).**

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

**Le PLUi de la CC Touraine Val de Vienne comprend une zone N et 13 secteurs spécifiques.**

	N : Zone naturelle
	Nep : Secteur naturel comprenant un équipement public
	Ns : Secteur naturel comprenant une station d'épuration
	NI : Secteur naturel comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique
	Nac : Secteur naturel comprenant d'anciennes carrières
	Nenr : Zone naturelle propice aux installations d'énergies renouvelables
	Ntr : Secteur naturel comprenant de l'habitat troglodyte
	Nh : Secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider
	Nhj : Secteur naturel de jardins privés
	Nj : Secteur naturel comprenant des jardins partagés
	Nm : Secteur naturel militaire
	Nc : Secteur naturel permettant l'exploitation des carrières
	Nz : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée
	Np : Secteur naturel protégé

Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone naturelle : le secteur Nc abrite les carrières existantes et projetées, le secteur Nep accueille des équipements publics, le secteur NI comprend des équipements touristiques et de loisirs en zone naturelle, le secteur Ns abrite les stations d'épuration, le secteur Nj s'applique aux jardins partagés, et le secteur Nz encadre les activités artisanales isolées.

Un secteur est destiné à faire appliquer des mesures de protection renforcées des espaces : le secteur « Np » pour protéger des espaces présentant des enjeux écologiques forts (réservoir de biodiversité important).

Un secteur est destiné à intégrer les spécificités du patrimoine local : le secteur Ntr qui encadre l'aménagement des troglodytes.

Deux secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Nh qui reconnaît la présence d'espaces habités au sein de la zone naturelle pouvant être renforcés, le secteur Nhj qui prévoit l'accueil d'annexes et extension des ensembles bâti à renforcer en interdisant la construction de nouvelles habitations en double rideau.

Deux secteurs

Les secteurs « Nenr » et « Nac » sont eux destinés à formaliser le projet du PADD de soutenir le développement des énergies renouvelables sur les secteurs les plus propices, c'est-à-dire les sites au sol pollué et anciennes carrières pour lesquelles le sol n'a pas retrouvé sa valeur agronomique.

**La surface des différents secteurs est la suivante :**

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

**Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025**

Secteur	Surface (ha)
N	17 156,90
Nac	72,10
Nc	412,42
Nenr	53,85
Nep	50,38
Nh	43,25
Nhj	4,35
Nj	13,26
Nl	142,54
Nm	1 280,48
Np	248,18
Ns	9,97
Ntr	19,58
Nz	3,42
<b>Total</b>	<b>19 510,68</b>

Au total, la zone naturelle recouvre 19 515,27 hectares, soit 28,45 % du territoire intercommunal. Suite à la modification de droit commun, ainsi que des révisions allégées n°1 et n°2, elle est de 19 510,68 ha, soit 28,44 % du territoire intercommunal.



### 3.8.2 LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Seules les exploitations forestières sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes et les équipements qui ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone. On retrouve notamment dans cette dernière catégorie : les stations de pompage, les châteaux d'eau, les antennes de télécommunications, les lignes de transport, les éoliennes.

Pour les STECAL, les destinations et sous-destination autorisées sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** »

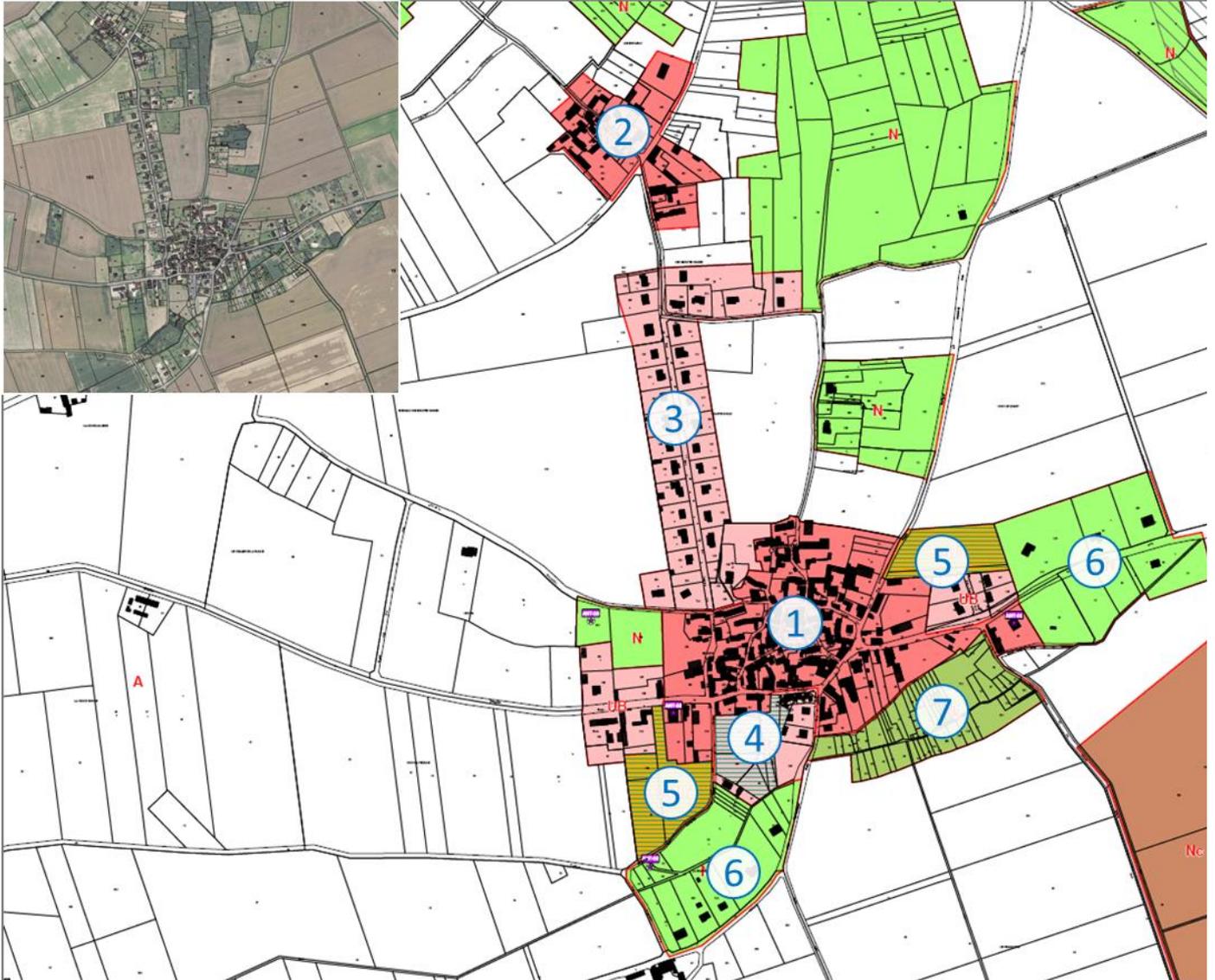
#### **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles sont les mêmes qu'en zone agricole.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** ».

## 3.9 RÉCAPITULATIF DES ZONES URBAINES ET À URBANISER DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### 3.9.1 ANTOGNY-LE-TILLAC



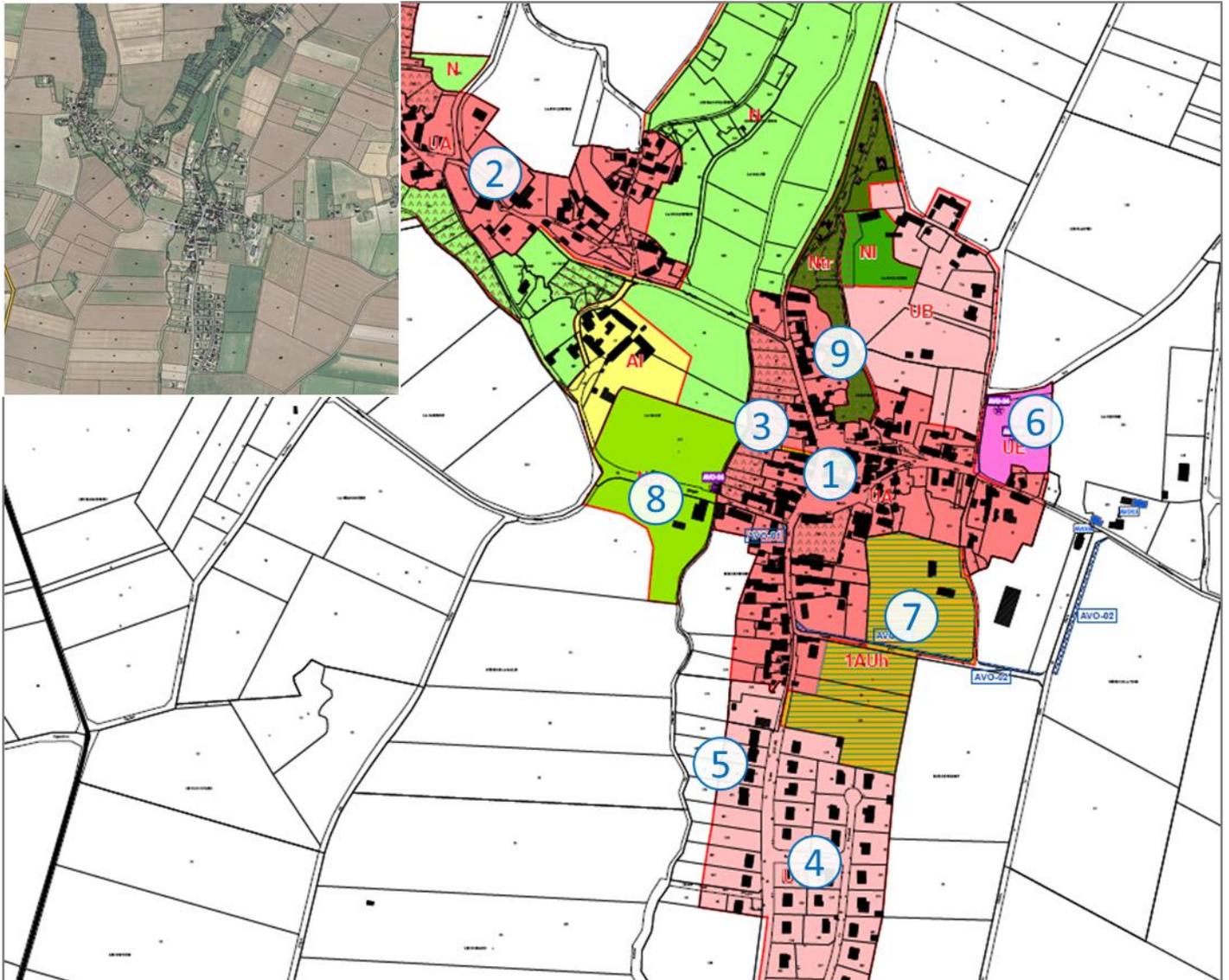
- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA (dont l'ancien bourg de la commune d'Antogny-le-Tillac), afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement du secteur des Broutes-vignes en UA, en raison de sa proximité immédiate avec le bourg et afin de permettre sa densification tout en préservant ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 3 – Classement des tissus bâtis pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations.
- 4 – Classement de la zone de projet du centre bourg en UB, en raison de l'aménagement de la place/aire de stationnement déjà réalisée le long de la frange Est du périmètre de l'OAP.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg.
- 6 – Classement des entrées du bourg formées par un tissu bâti linéaire en N, afin de conserver leur intérêt paysager.
- 7 – Classement des jardins partagés en Nj, afin de conserver leur intérêt paysager et social tout en y permettant les abris de jardins nécessaires au rangement des outils de jardinage.

### 3.9.2 ASSAY

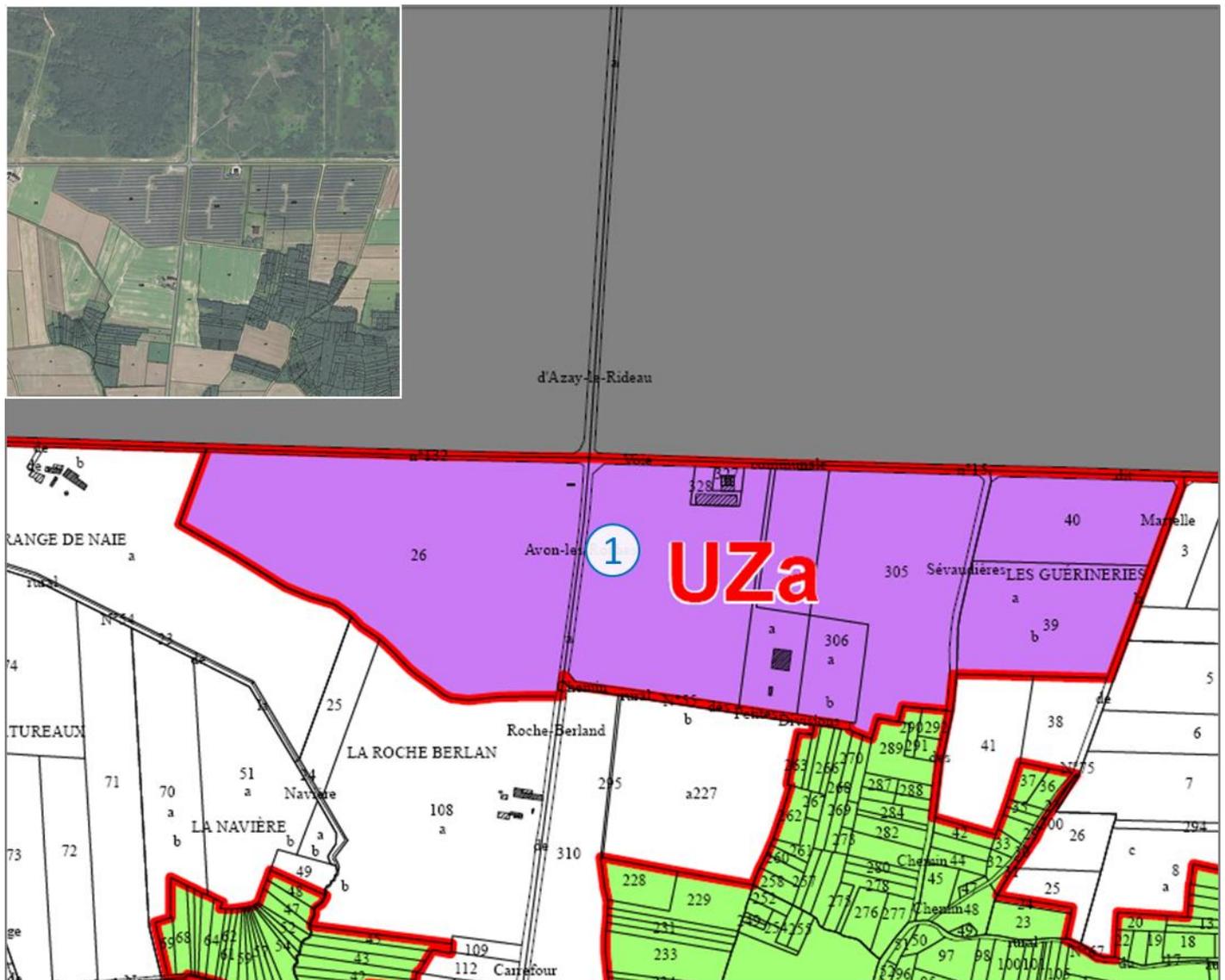


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement des tissus bâtis pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement du cimetière en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 4 – Limite de la zone UA matérialisée par une bande de précaution en cas de crue du ruisseau.

### 3.9.3 AVON-LES-ROCHES

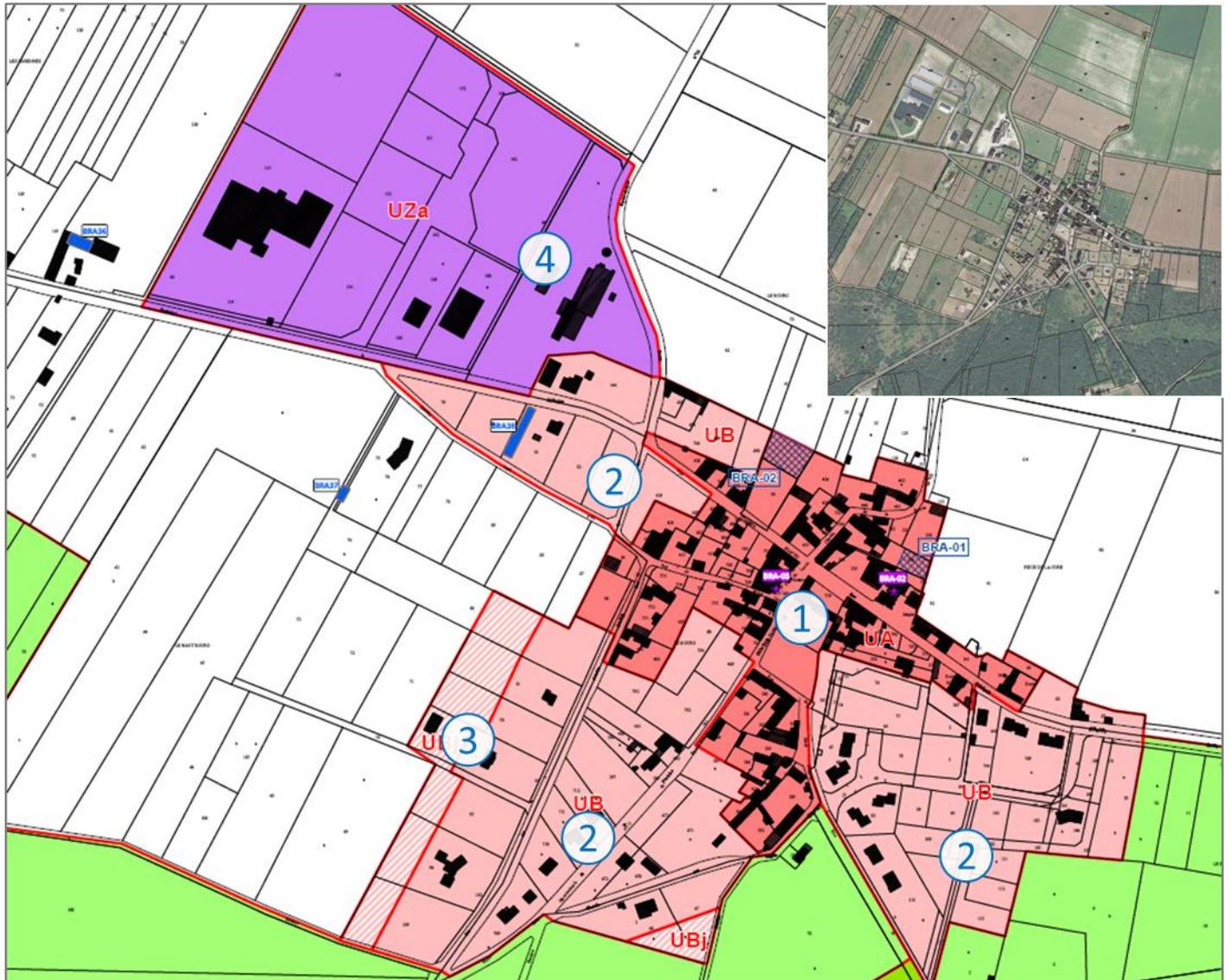


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement du secteur de Jautrou en UA, en raison de sa proximité immédiate avec le bourg et afin de permettre sa densification tout en préservant ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 3 – Protection sur les fonds de jardins du centre bourg en raison de leur intérêt paysager.
- 4 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 5 – Limite de la zone U matérialisée par une bande de précaution en cas de crue du ruisseau.
- 6 – Classement du cimetière en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 7 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 8 – Classement des équipements sportifs et de loisirs en entrée de bourg en zone NI, afin de préserver l'intégrité paysagère de ces espaces.
- 9 – Limite de la zone U matérialisée par le coteau.



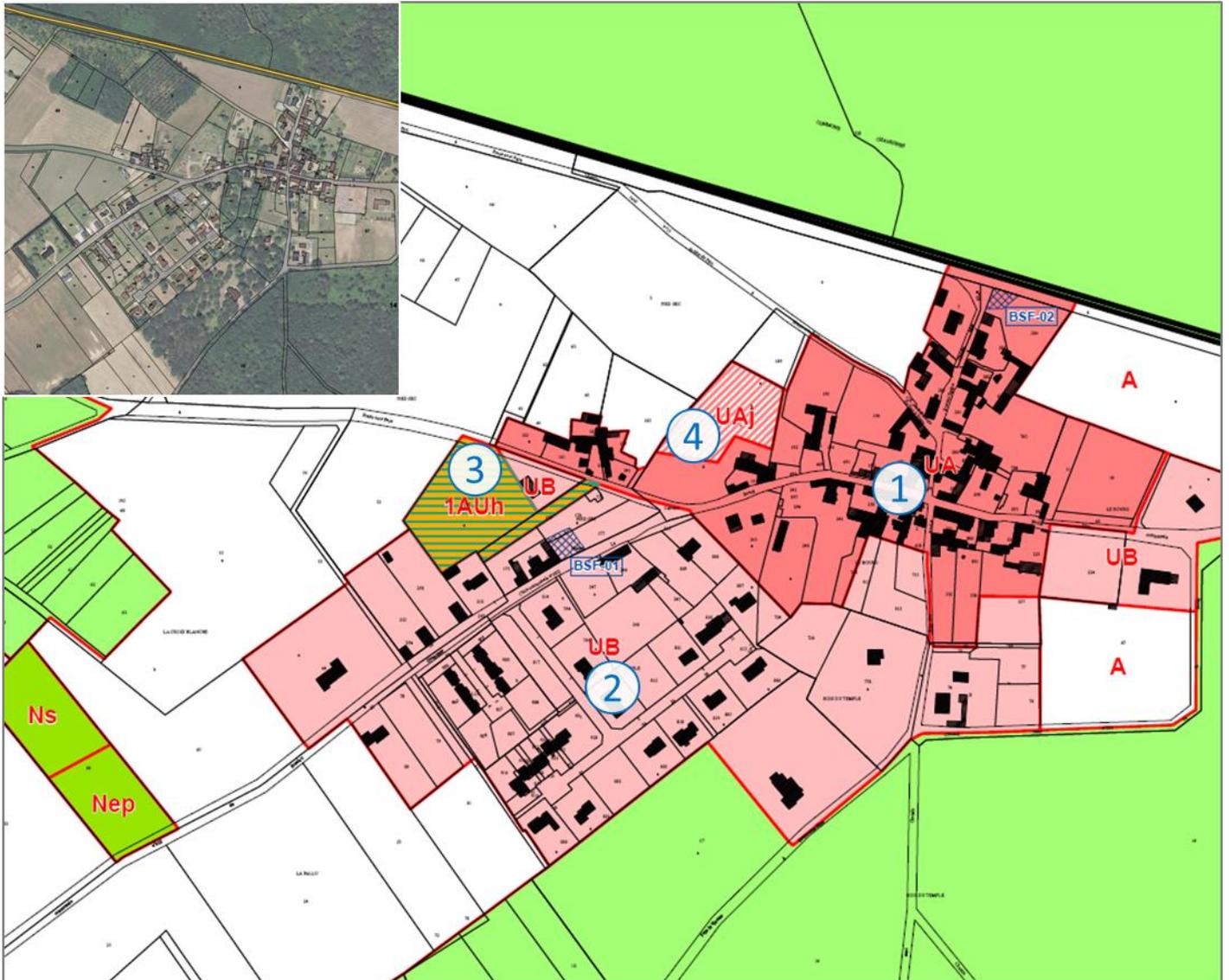
1 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

### 3.9.4 BRASLOU



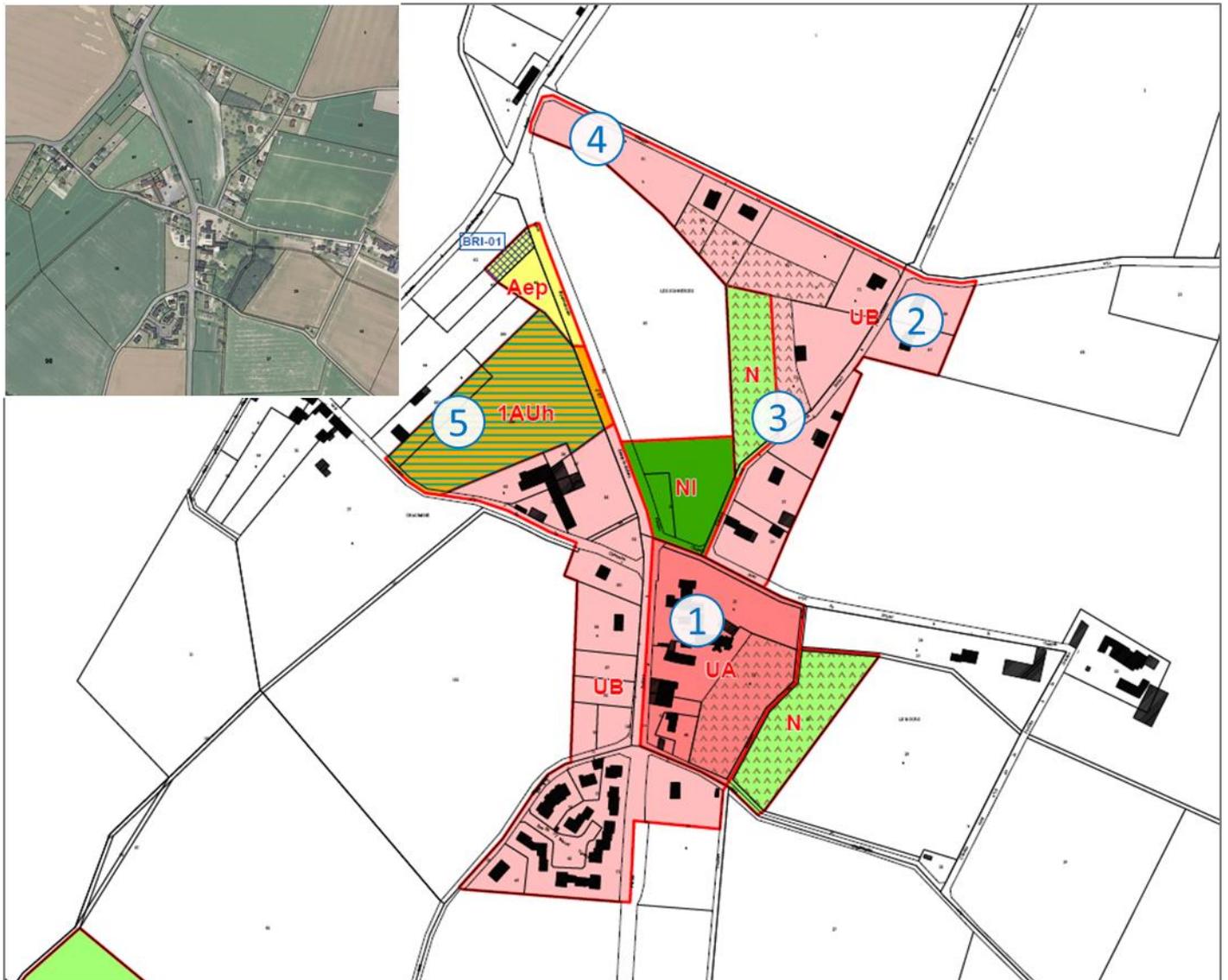
- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 4 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

### 3.9.5 BRAYE-SOUS-FAYE



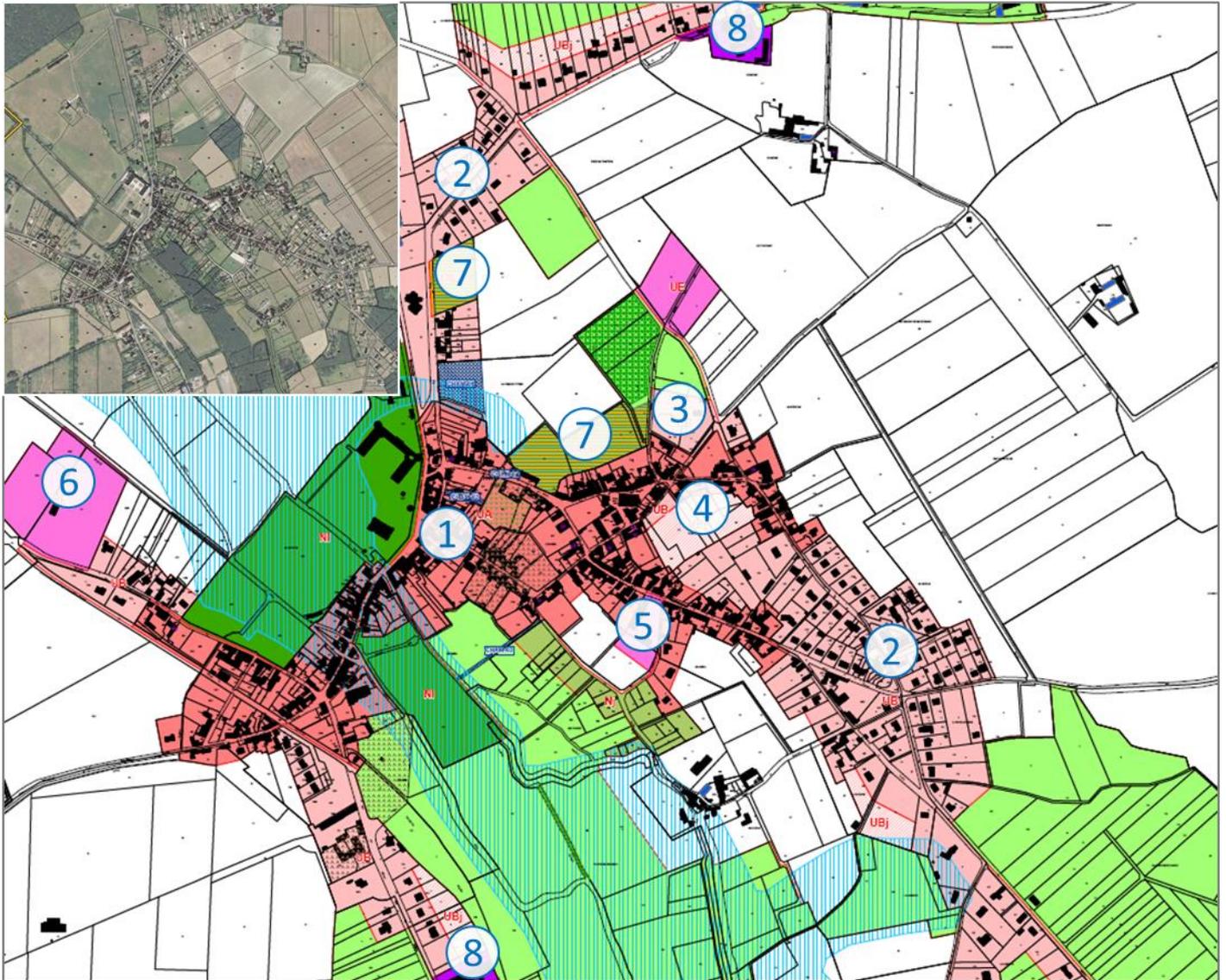
- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

### 3.9.6 BRIZAY

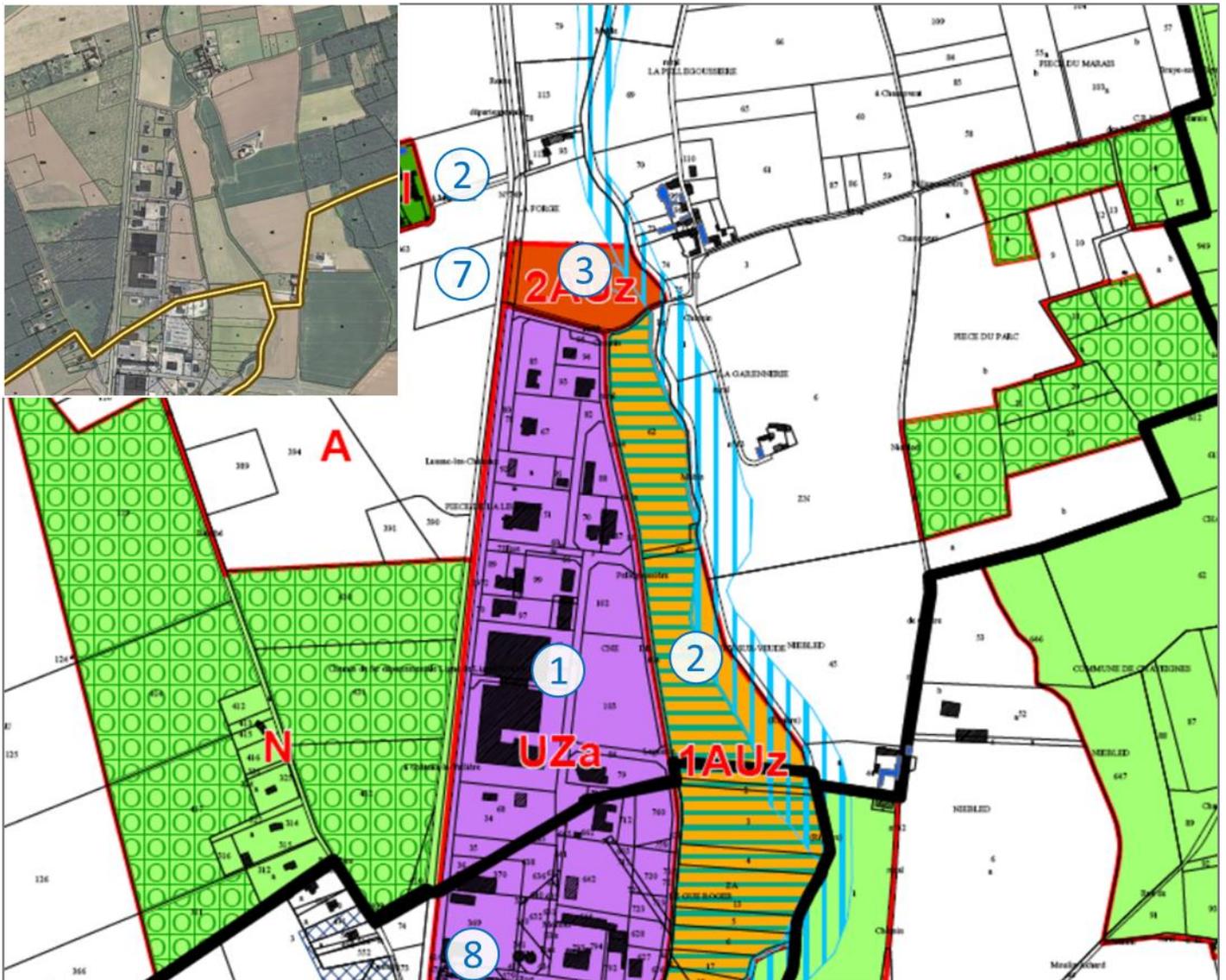


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Limite de la zone UB définie par un espace boisé et la forte pente du coteau. Les fonds de jardin y sont protégés en raison des enjeux paysagers.
- 4 – Limite de la zone UB intégrant une demande de construction.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le périmètre correspond à celui de l'ancien document d'urbanisme.

### 3.9.7 CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

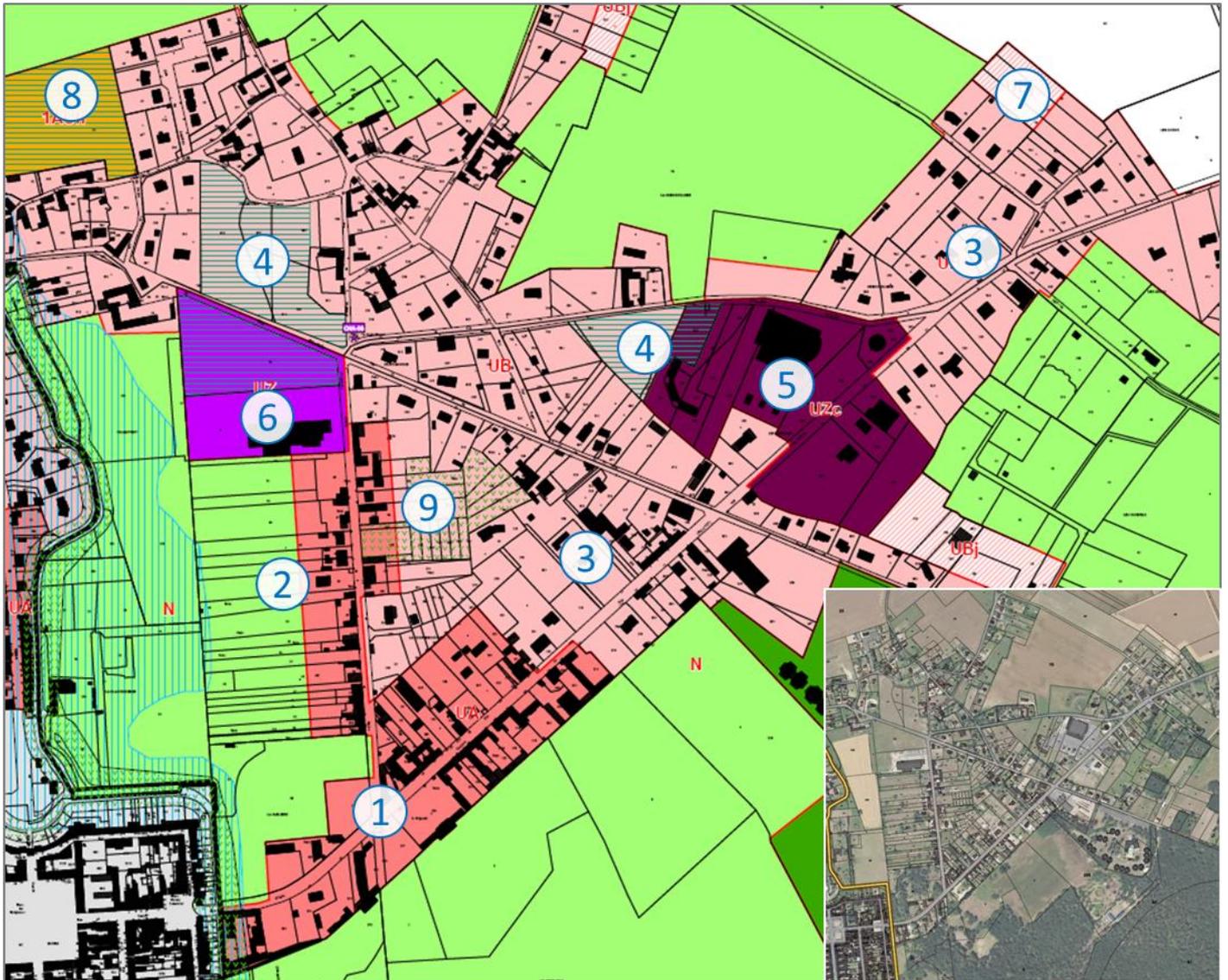


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Limite de la zone UB intégrant une demande de construction.
- 4 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau.
- 5 – Classement de l'espace scolaire en zone UE afin d'y pérenniser l'équipement.
- 6 – Classement de l'espace sportif en zone UE afin d'y pérenniser l'équipement.
- 7 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le choix des zones correspond à un site déjà ciblé dans l'ancien document d'urbanisme, au nord, afin de structurer la jonction entre deux espaces urbanisés, et à un site à proximité immédiate des services et commerces du bourg offrant une meilleure lisibilité à l'agriculture sur les anciens secteurs AU de la commune.
- 8 – Classement des activités économiques en entrée de bourg en UZ pour y permettre le développement des activités présentes.



- 1 – Classement de la zone d'activités communautaire en UzA, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 2 – Classement de la zone de projets dédiées à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUz afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.
- 3 – Classement de zone de projets dédiées à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 2AUz afin de prévenir des besoins de développement des entreprises après apport des réseaux nécessaires.

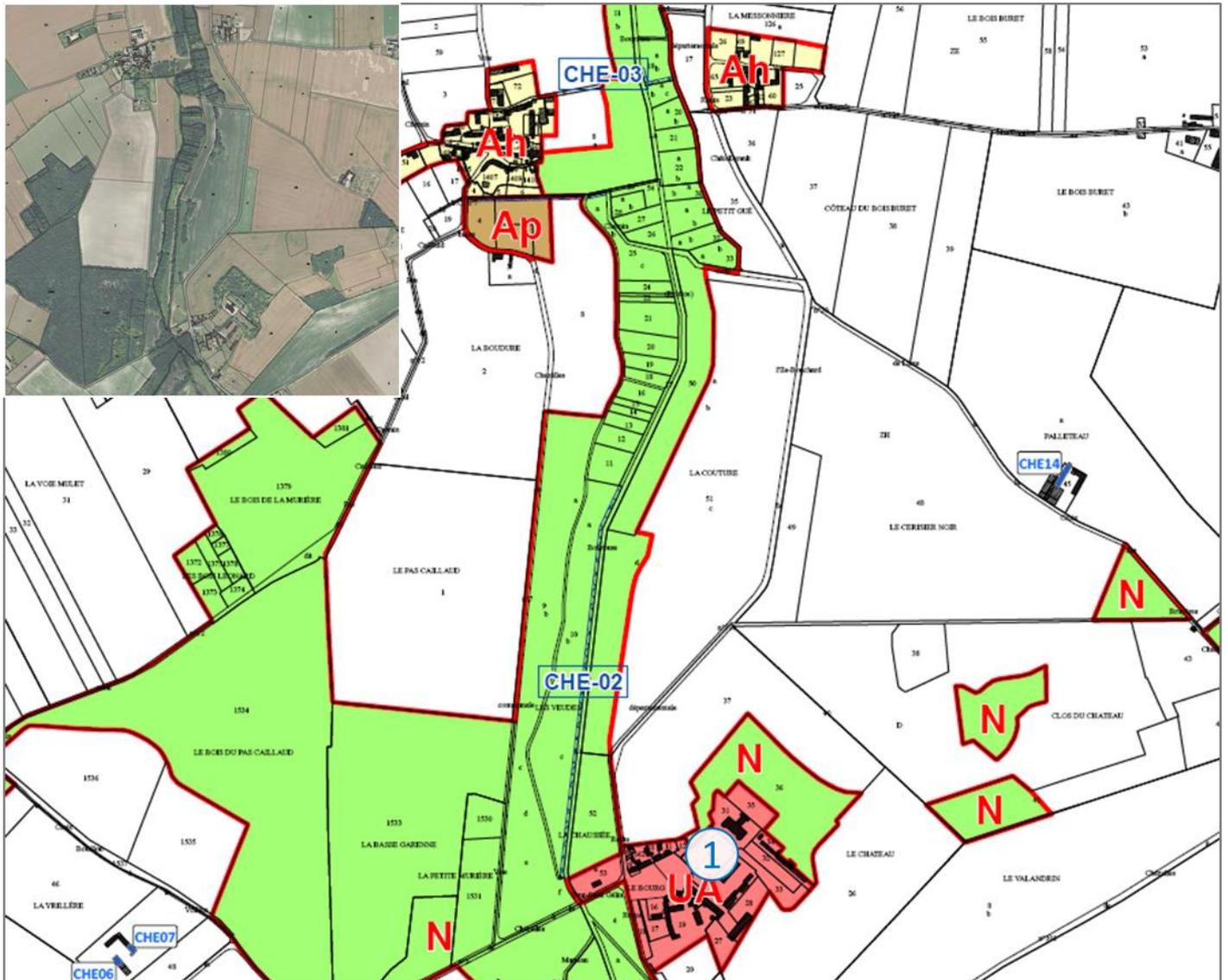
### 3.9.8 CHAVEIGNES



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA (dont le bourg de la commune), afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles en continuité avec la cité de Richelieu.
- 2 – Limite de la zone UA définie de manière à éviter les constructions d'annexes trop éloignées de l'habitation principale.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Limite de la zone UB intégrant une demande de construction.
- 4 – Classement des zones de projets en zone UB en raison de la « ceinturation » par l'urbanisation et de la desserte en assainissement des secteurs.
- 5 – Classement de l'espace commerciale en zone UZc afin d'y permettre le développement des activités de services ou commerciales.
- 6 – Classement de l'activité économique en UZ pour y permettre son développement en zone urbaine.
- 7 – Classement en UBy des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et d'assurer une zone tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 8 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le site est de propriété communale.

9 – Protection sur les fonds de jardins du centre bourg en raison de leur intérêt paysager et leur participation au cadre de vie communal

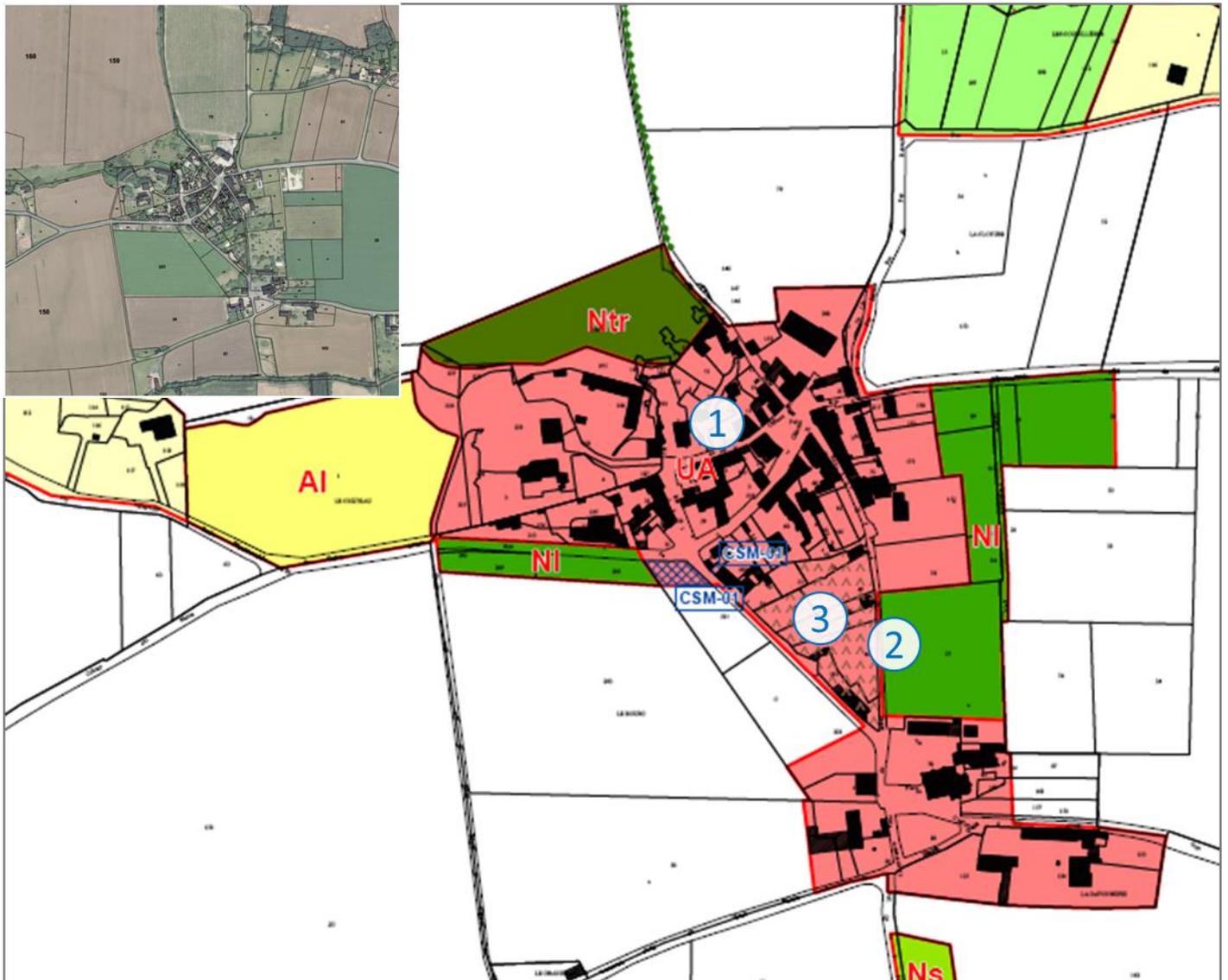
### 3.9.9 CHEZELLES



1 – Classement du bourg de la commune, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles et patrimoniales. Le périmètre du secteur inclut notamment le Château et la paroisse du bourg.

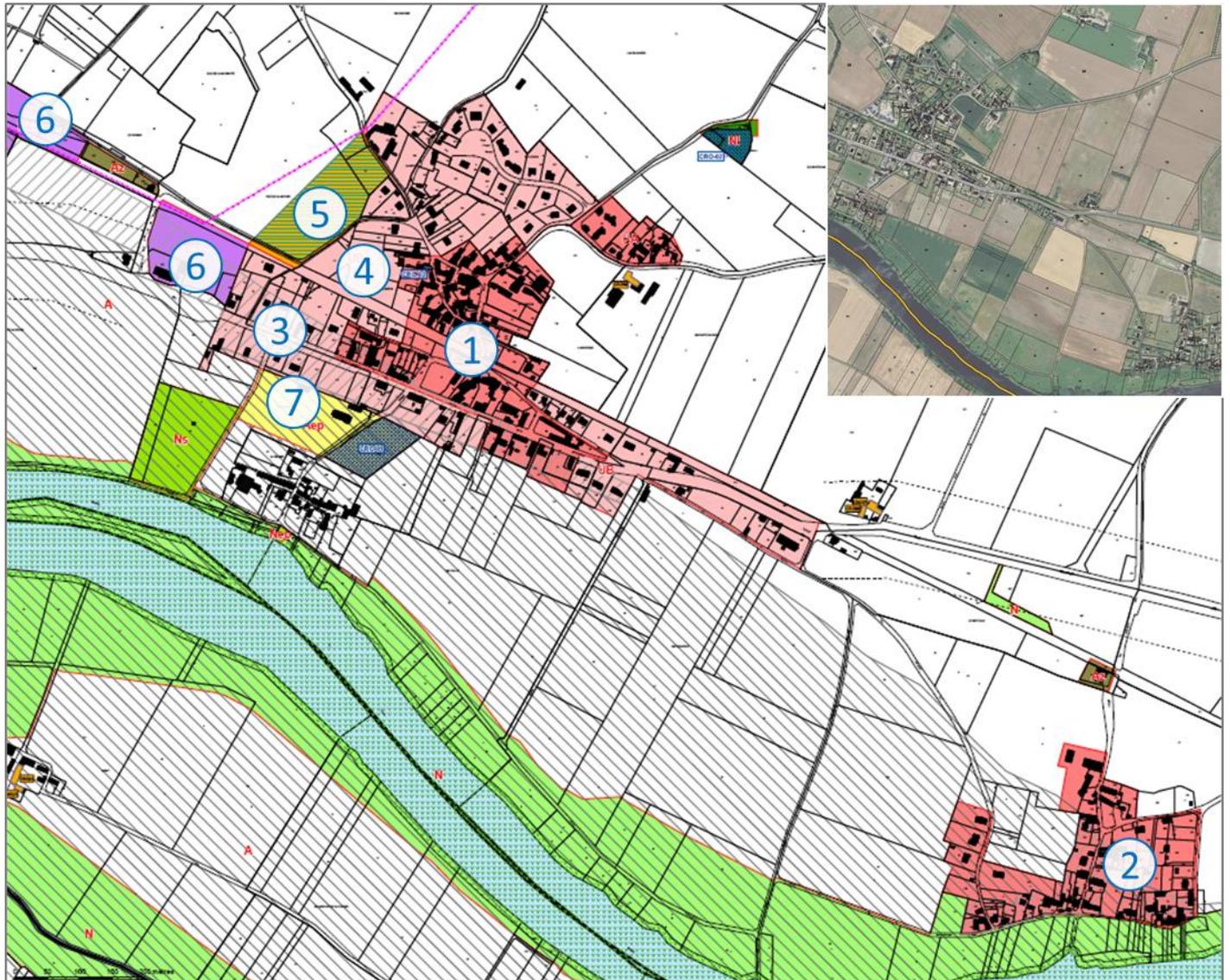


### 3.9.11 CRISSAY-SUR-MANSE

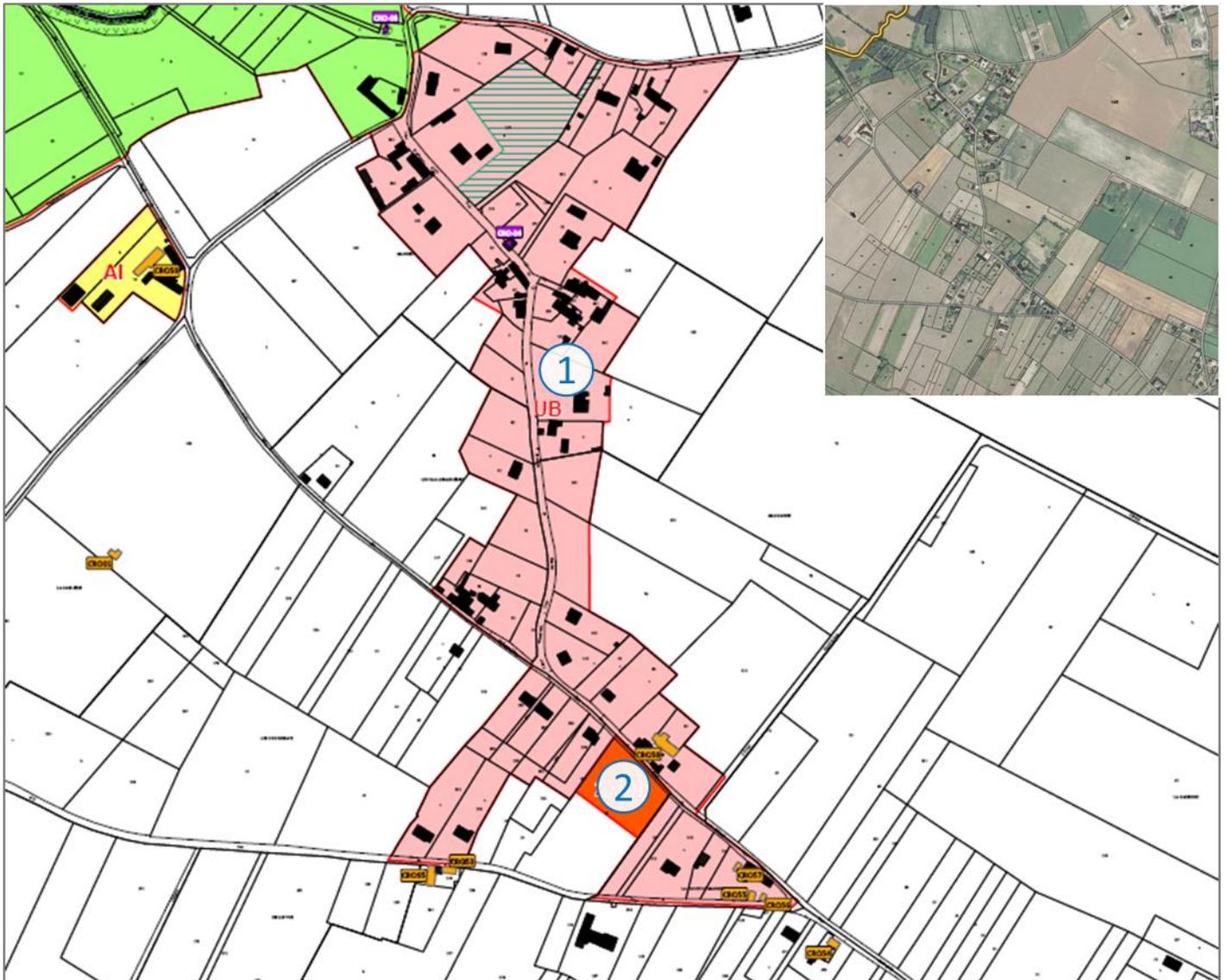


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Limite de la zone UA matérialisée par un espace de loisirs.
- 3 – Protection de jardin en centre bourg en raison de leur intérêt paysager.

### 3.9.12 CROUZILLES

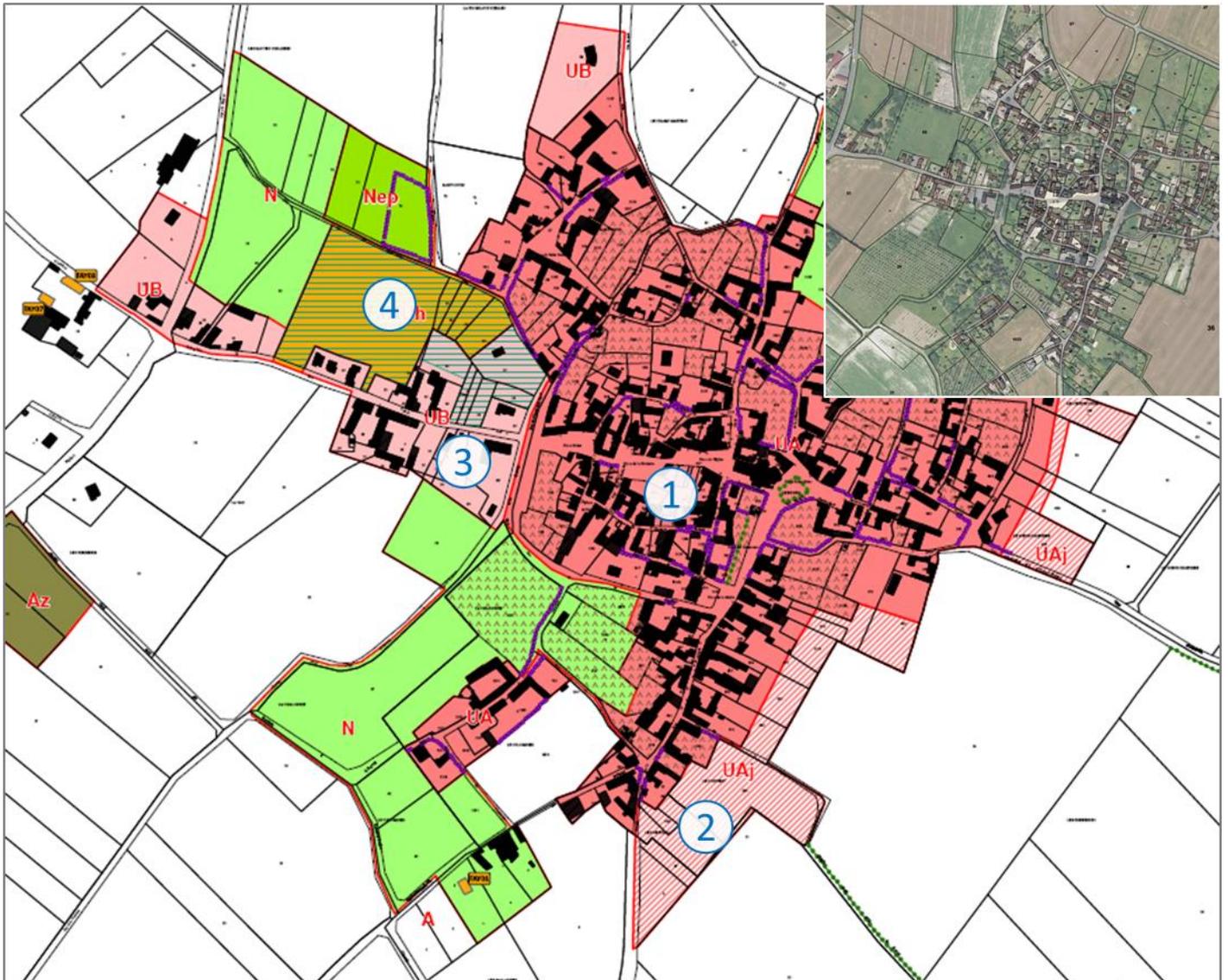


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement du secteur de Mougou en zone UA en raison de sa taille et de l'assainissement collectif présent.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 4 – Classement du récent lotissement de la commune en zone UB.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg en dehors du zonage du PPRi et des sites agricoles.
- 6 – Classement des zones d'activités communautaires en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 7 – Limite de la zone urbaine définie par le périmètre de la zone A du PPRi du Val de Vienne.



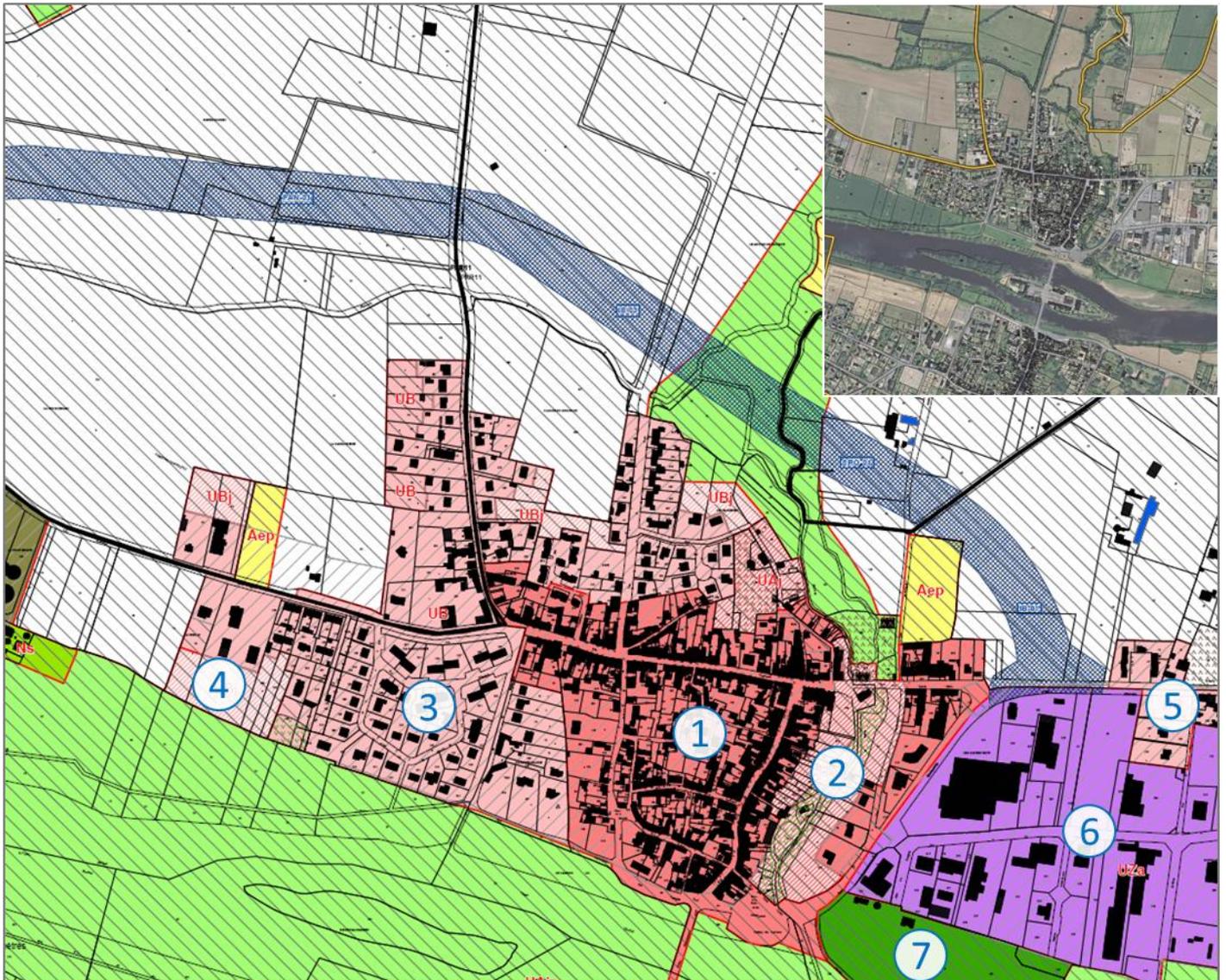
- 1 – Classement du secteur de Mannes et de Croix de Mannes en UB, en raison de leur taille et de l'assainissement collectif présent. Une jonction entre les deux secteurs est souhaitée par les élus afin d'optimiser les réseaux présents.
- 2 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 2AUh pour permettre le développement de la commune à long terme en dehors du zonage du PPRI.

### 3.9.13 FAYE-LA-VINEUSE

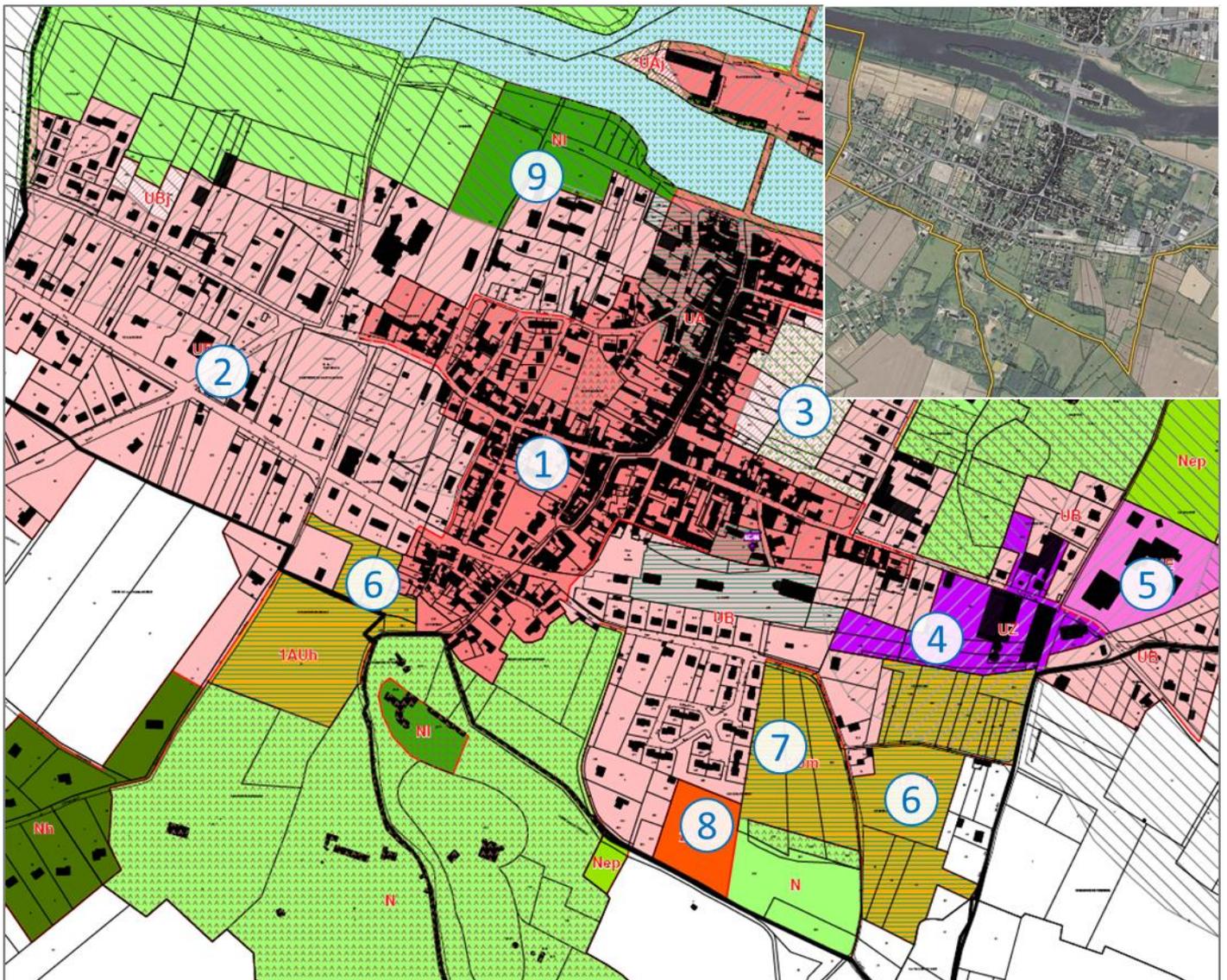


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles. Le périmètre de la zone UA est défini selon l'AVAP de la commune.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. La parcelle la plus grande du secteur est de propriété communale. Le site a déjà fait l'objet d'un potentiel projet auparavant.
- 7 – Limite de la zone urbaine définie par le périmètre de la zone A du PPRi du Val de Vienne.

### 3.9.14 L'ÎLE BOUCHARD

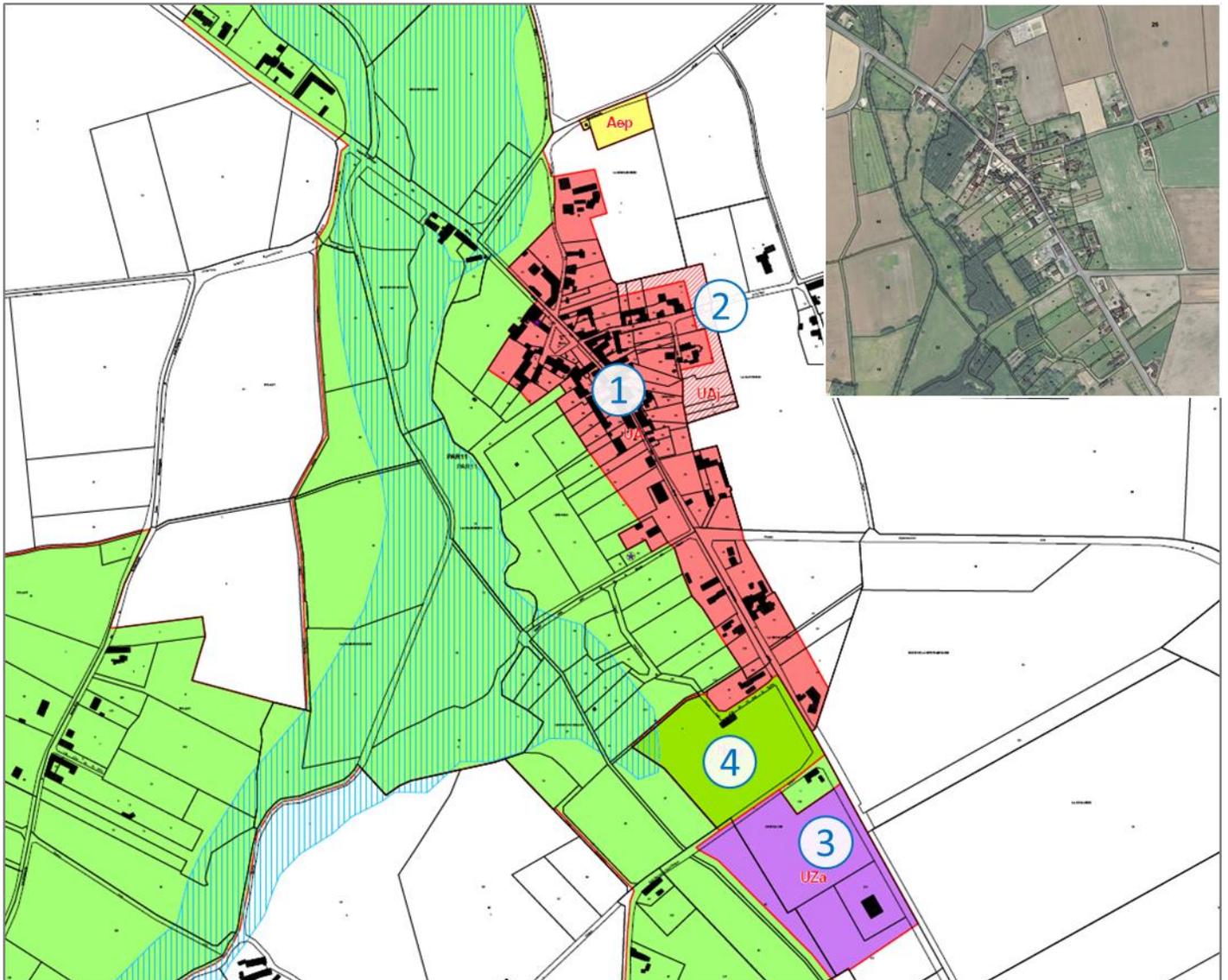


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace bordant le cours d'eau (inconstructible au regard du zonage du PPRi du val de Vienne).
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement en UBi des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace naturel ou agricole. La réglementation du PPRi du Val de Vienne limite les possibilités de construction dans ces secteurs.
- 5 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. Les habitations bordant la zone d'activités ont été placées en zone UB.
- 6 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 7 – Limite de la zone urbaine définie par l'espace de loisirs et de camping longeant la Vienne.



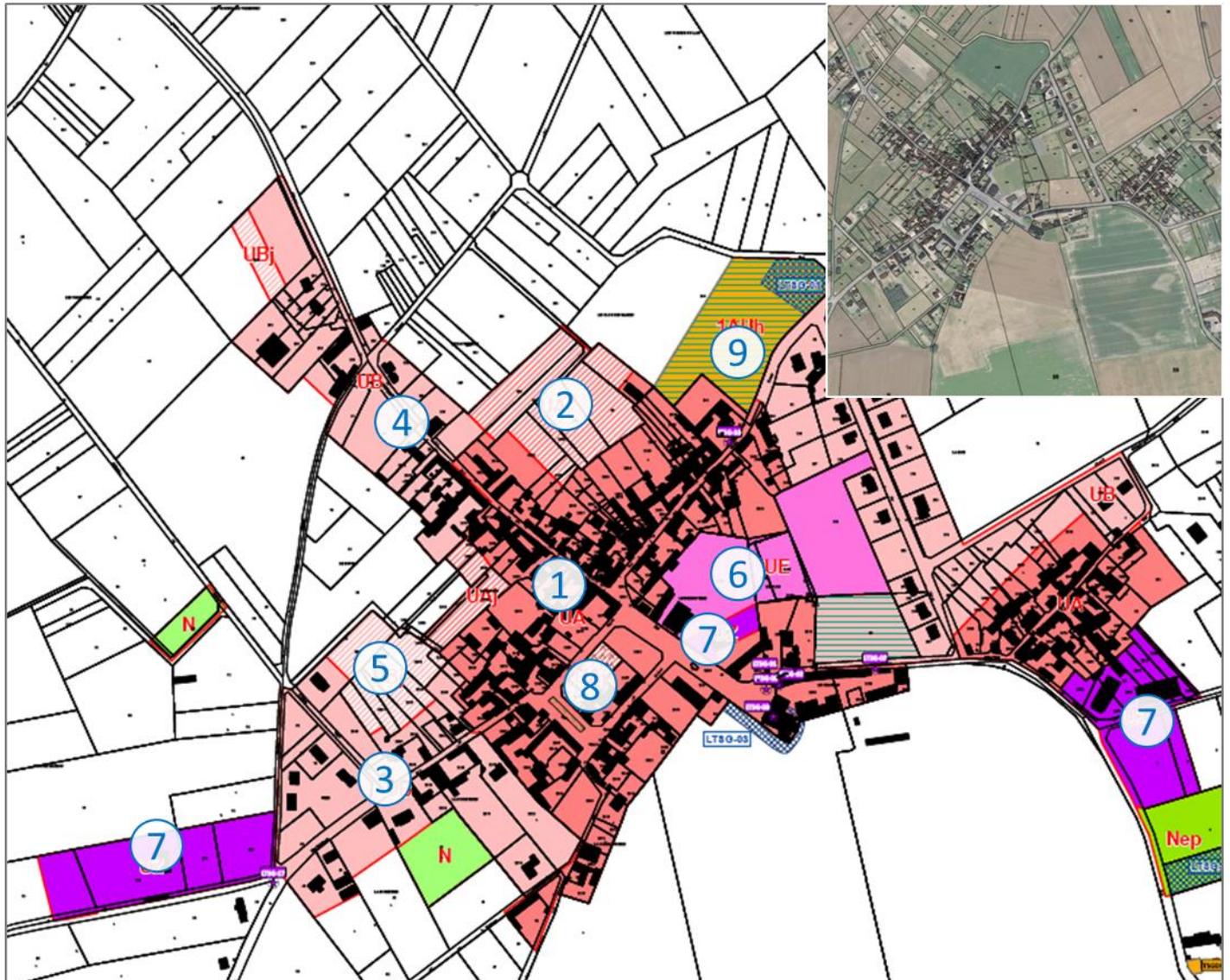
- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Protection de l'espace vert en cœur d'îlot en raison de son intérêt paysager participant au cadre de vie de la commune.
- 4 – Classement des activités économiques existantes en UZ, afin de permettre leurs développements et pérennisations.
- 5 – Classement des équipements publics et scolaires en zone UE afin de pérenniser les équipements.
- 6 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg en dehors du zonage du PPRi et des sites agricoles.
- 7 - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat et de l'équipement en extension urbaine en zone 1AUm pour permettre l'accueil de la gendarmerie et autres équipements ainsi que de l'habitat en dehors du zonage du PPRi et des sites agricoles.
- 8 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 2AU puisque le site n'est pas prioritaire dans le développement de la commune et nécessite une extension des réseaux
- 9 – Limite de la zone urbaine définie par l'espace de loisirs longeant la Vienne.

### 3.9.15 JAULNAY



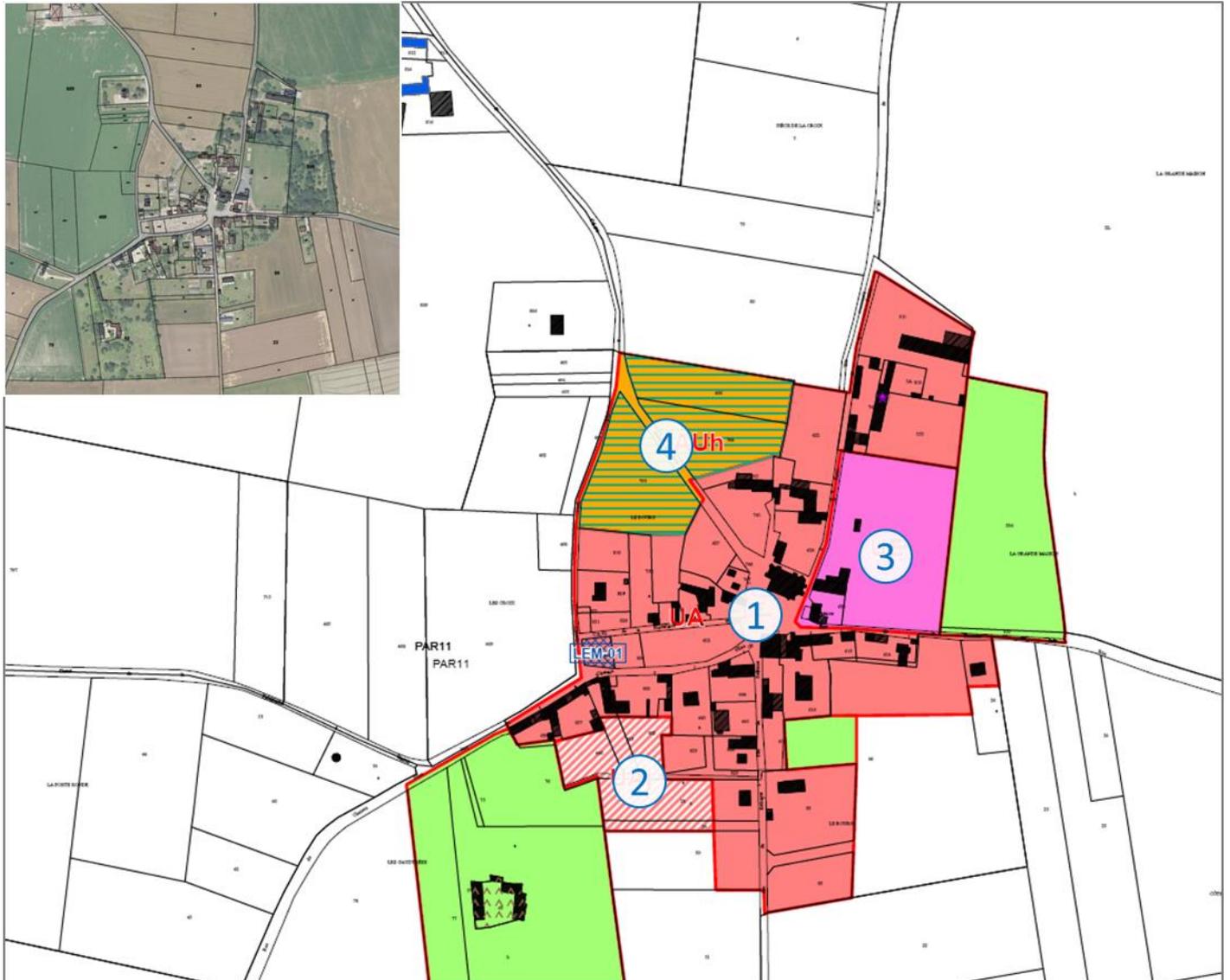
- 1 – Classement de l'intégralité du bourg, comprenant du bâti ancien, en UA, afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 3 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 4 – Classement du terrain sportif en zone Nep afin d'y limiter les autres constructions.

### 3.9.16 LA TOUR SAINT-GELIN

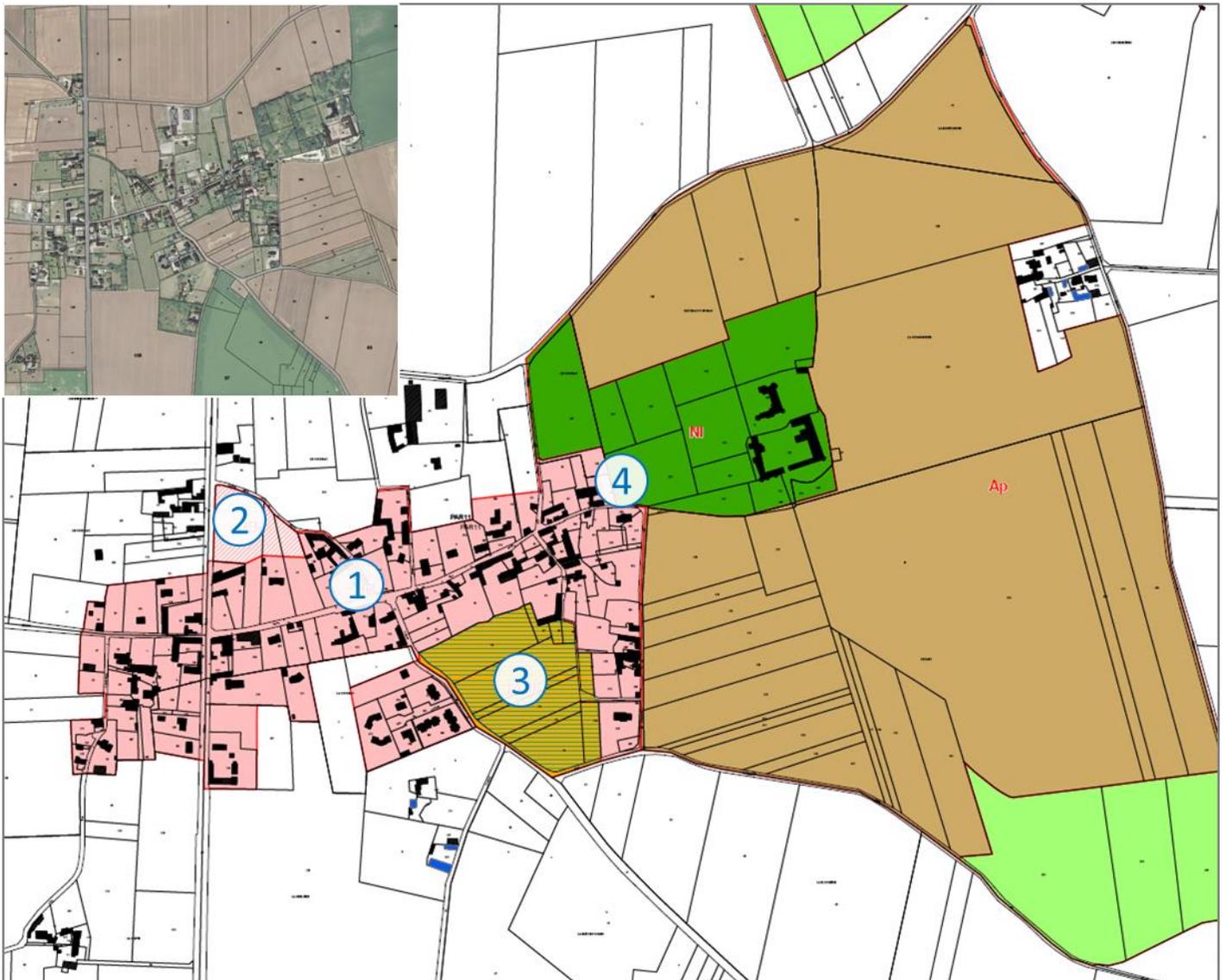


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles. Le secteur de la Rancheraie et de Oiré sont classés en zone UA en raison de leur taille et des réseaux présents.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement du secteur en UB, en raison d'un projet de lotissement porté par la commune en cours de réalisation.
- 5 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 6 – Classement des équipements sportifs en UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 7 – Classement des activités économiques existantes en zone UZ afin de permettre leurs développements et pérennisations.
- 8 – Protection de l'espace vert en cœur d'îlot en raison de son intérêt paysager participant au cadre de vie de la commune.
- 9 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg.

### 3.9.17 LÉMERÉ

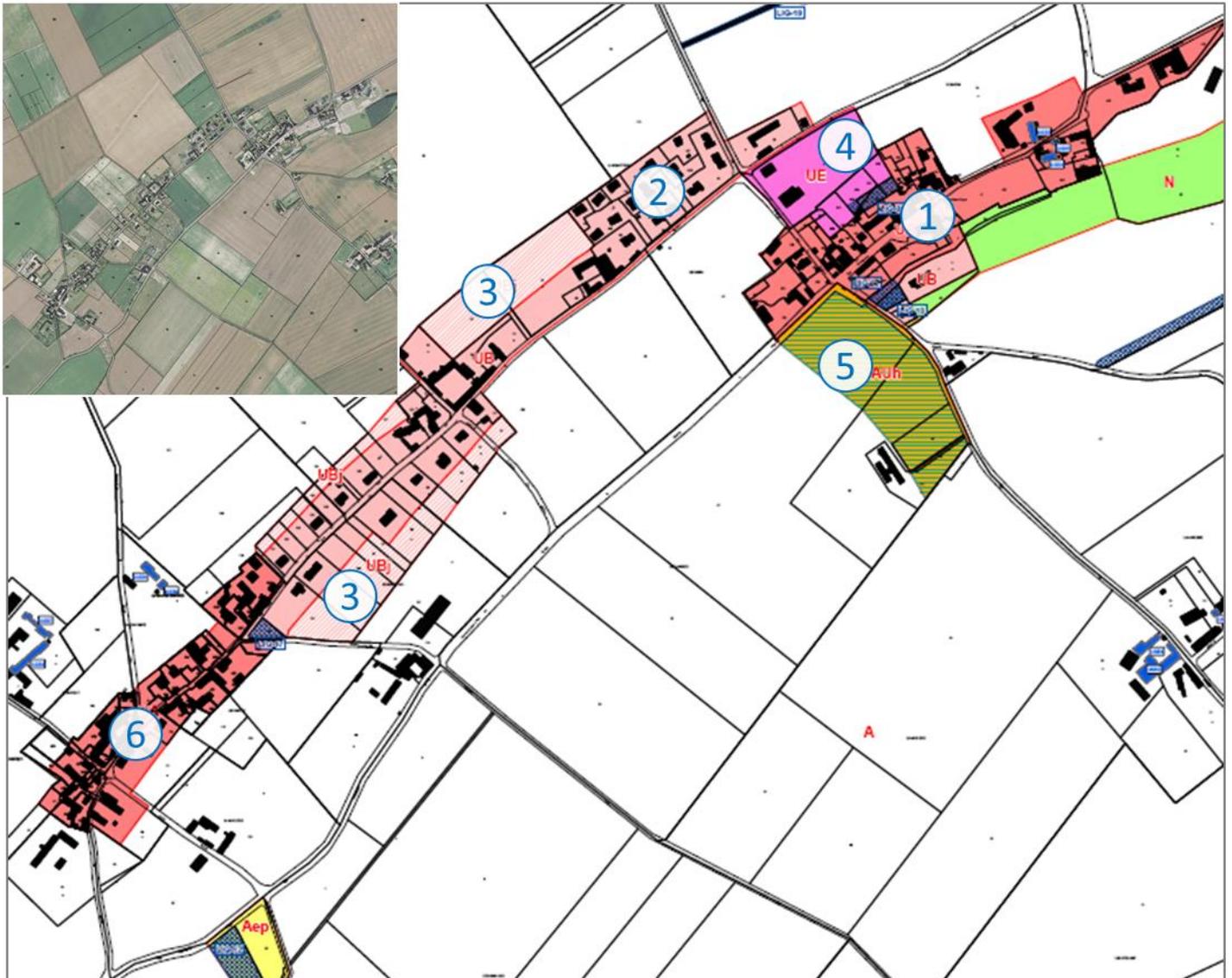


- 1 – Classement du bourg en UA, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau.
- 3 – Classement de l'espace sportif et de loisirs en zone UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 4 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Le choix des zones correspond à des parcelles en partie délaissées par l'agriculture.

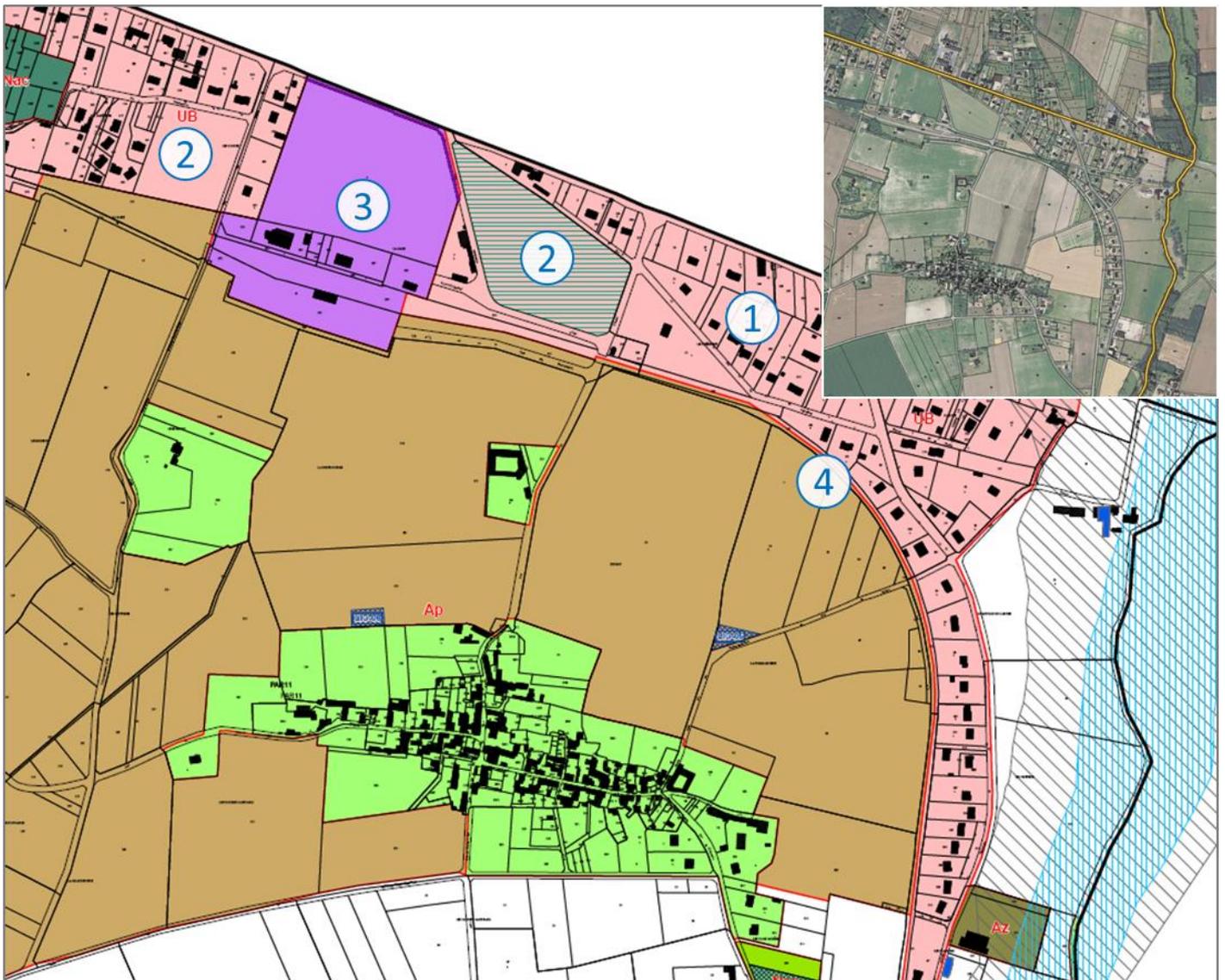


- 1 – Classement du secteur du Coudray en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites agricoles.
- 2 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions sur des secteurs non desservis par un accès.
- 3 – Classement de la zone de projet dédiée à de l'habitat en zone 1AUh pour permettre le développement du secteur. Le choix de la zone vise à structurer le secteur du Coudray dont l'urbanisation historique s'est faite le long des voies.
- 4 – limite de la zone urbaine matérialisée par le Château du Rivau et son parc.

### 3.9.18 LIGRÉ



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace naturel ou agricole.
- 4 – Classement de l'espace sportif et de loisirs en zone UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg à proximité immédiate des services et équipements de la commune dont l'école.
- 6 – Classement du secteur du Rouilly en UA, afin de permettre sa densification tout en conservant ses caractéristiques traditionnelles. Le classement du secteur en zone urbaine se justifie par la continuité urbaine entre celui-ci et le centre-bourg.



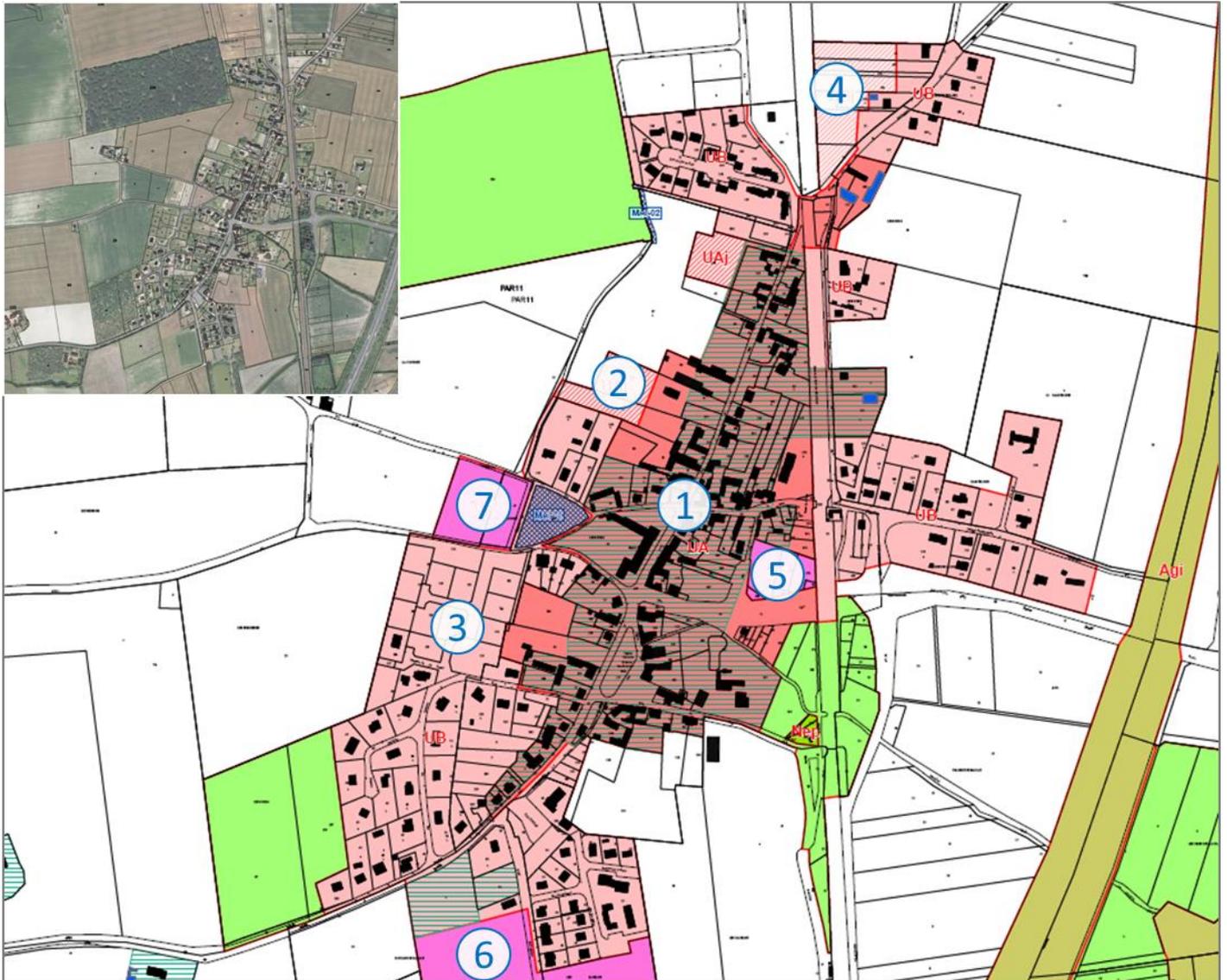
- 1 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire longeant de la RD 749 en UB (en raison de sa taille et des réseaux présents), afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 2 – Classement en secteur d'OAP les parcelles dont la taille justifie une réflexion d'aménagement d'ensemble.
- 3 – limite de la zone urbaine matérialisée par le Château du Rivau et son parc.
- 4 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

### 3.9.19 LUZÉ



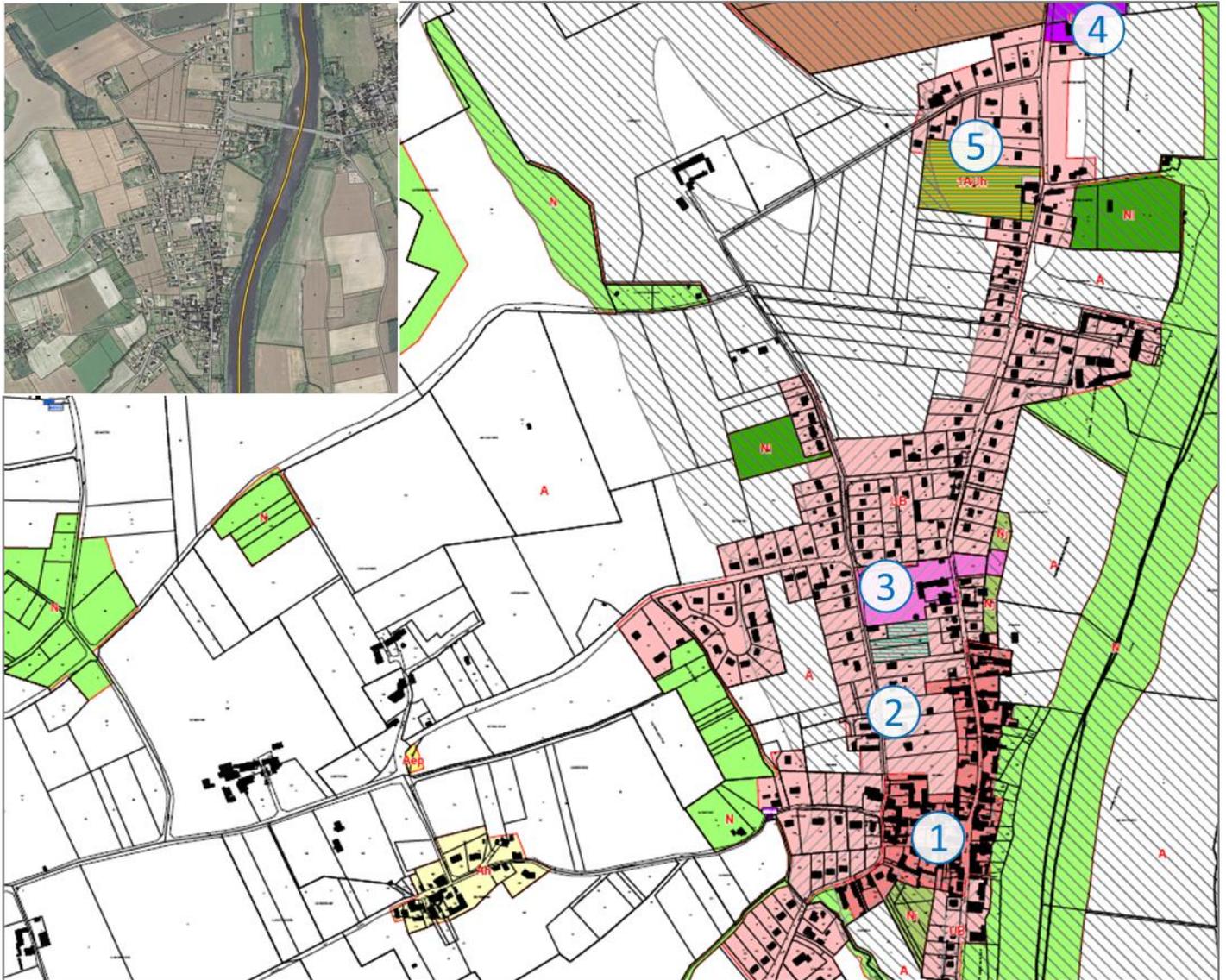
- 1 – Classement du tissu bâti anciens en UA, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace naturel ou agricole.
- 4 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement du bourg. Ce secteur correspond à une ancienne zone U du document d'urbanisme précédent.
- 5 – Limite de la zone urbaine matérialisée par les terrains sportifs de la commune.
- 6 – Limite de la zone urbaine matérialisée par l'étang.
- 7- Classement en zone UA de terrains déjà artificialisés à réhabiliter.

### 3.9.20 MAILLÉ



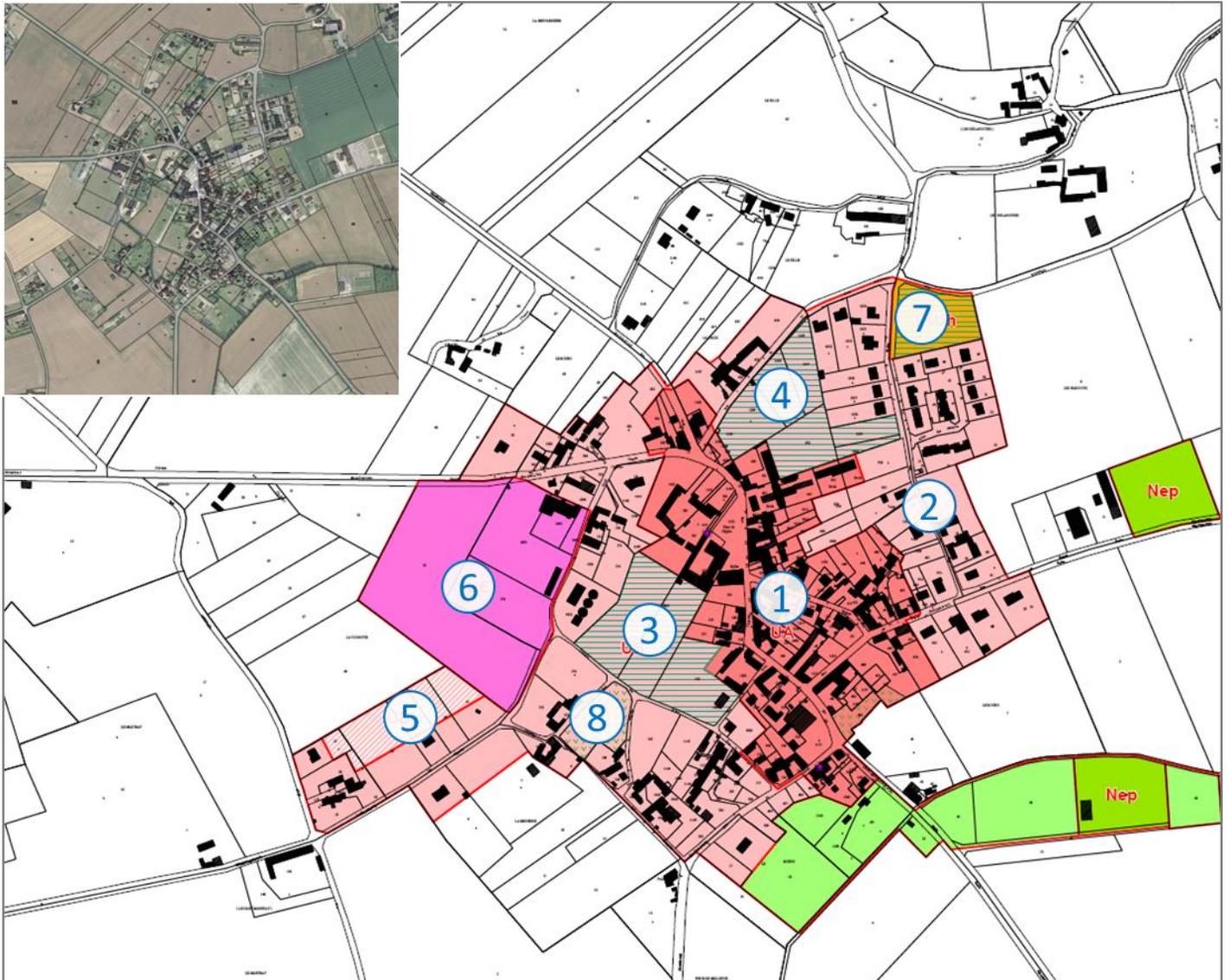
- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau s'approchant de la voie ferrée, porteuse de nuisances notamment sonores.
- 5 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. Les habitations bordant la zone d'activités ont été placées en zone UB.
- 5 – Classement des terrains à proximité du Musée du Souvenir de Maillé afin d'y faciliter l'aménagement d'une aire de stationnement en lien avec l'accueil de visiteurs du musée dont notamment les cars.
- 6 – Classement de la zone d'équipements sportifs et de loisirs en UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 7 – Classement du cimetière en UE afin d'y pérenniser l'équipement marquant l'entrée de bourg par l'Ouest.

### 3.9.21 MARCILLY-SUR-VIENNE



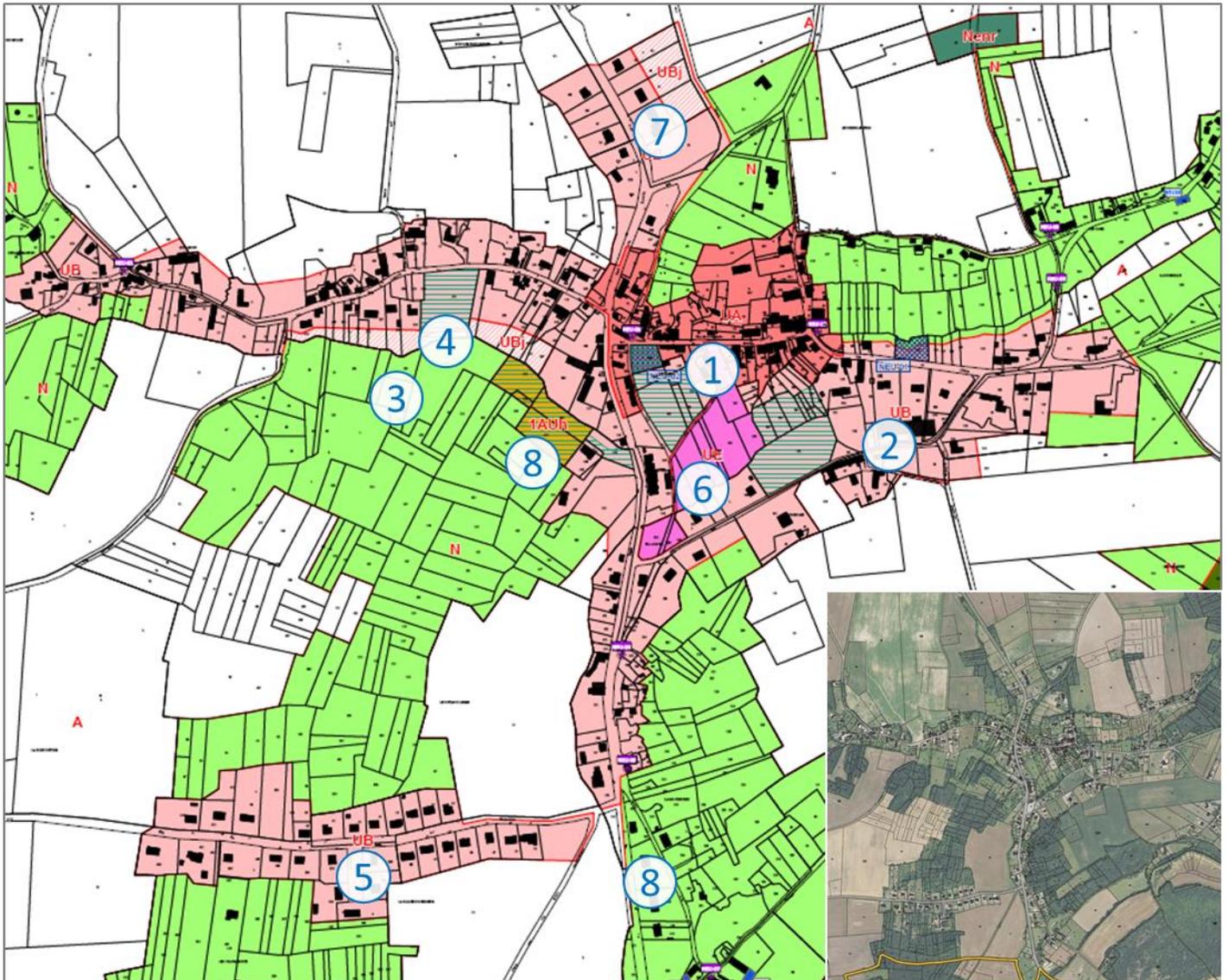
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Sa délimitation s'appuie sur le zonage (zone A et zone B) du PPRi du Val de Vienne.
- 3 – Classement du secteur d'équipements dont l'école en UE afin d'y pérenniser les équipements en centre bourg.
- 4 – Classement de l'activité économique en entrée de bourg en UZ afin d'y pérenniser l'activité.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur correspond à l'un des seuls sites en connexion avec le bourg qui est exclu du PPRi du Val de Vienne.

### 3.9.22 MARIGNY-MARMANDE



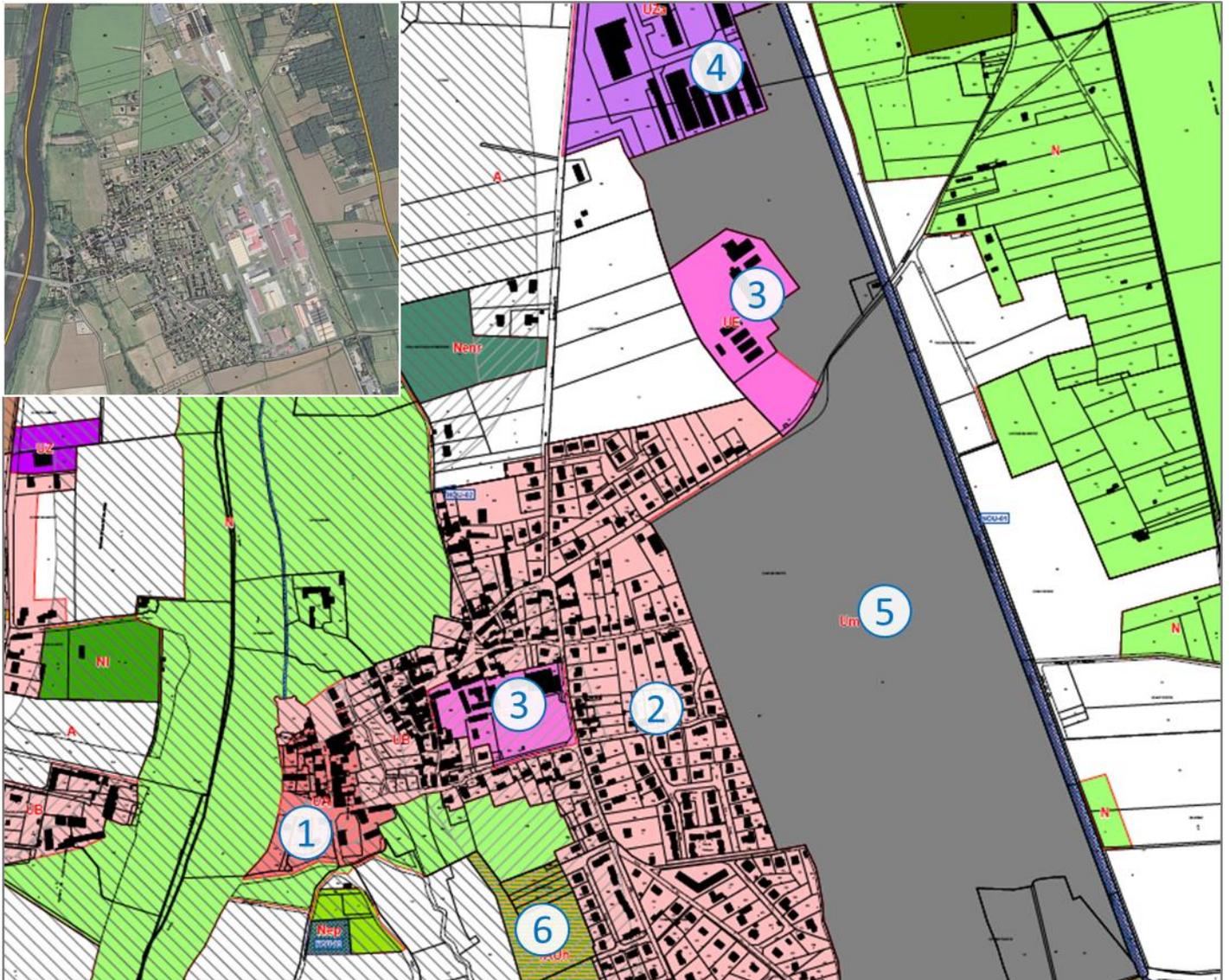
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Sa délimitation s'appuie sur le zonage (zone A et zone B) du PPRi du Val de Vienne.
- 3 – Classement du secteur de projet en zone UB en raison de l'existence d'une voirie traversante en milieu de site et d'une partie correspond à un jardin privé (parcelle au Sud-Est).
- 4 – Classement du secteur de projet en zone UB en raison de la pression urbaine ceinturant le site, à proximité immédiate de l'école.
- 5 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace naturel ou agricole.
- 6 – Classement de la zone d'équipements sportifs et de loisirs en UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 7 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur correspond au seul site en connexion avec le bourg de propriété communale.
- 8 – Protection d'un îlot végétalisé en raison de son intérêt paysager participant à l'amélioration du cadre de vie rural de la commune.

### 3.9.23 NEUIL



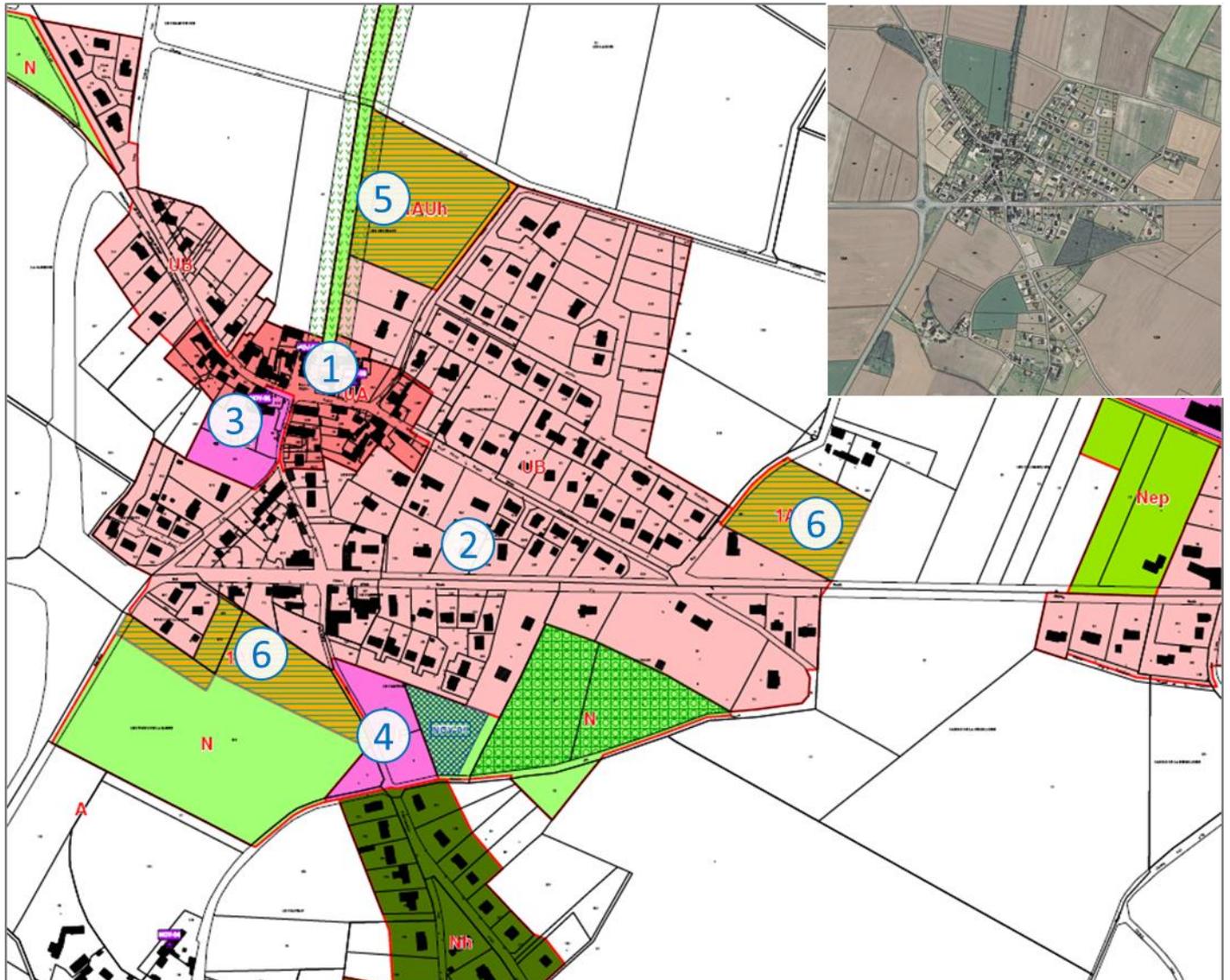
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Sa délimitation s'appuie sur des coupures paysagères prononcées entre du bâti au regard de sa configuration essentiellement linéaire.
- 3 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et le fossé d'écoulement.
- 4 – Classement en UB d'une parcelle ceinturée par l'urbanisation et dont les propriétaires y projettent la réalisation d'une opération d'ensemble structurante pour le bourg.
- 5 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire des Chaumeroyes en UB, pour y permettre une densification et l'optimisation du foncier disponible. Ce classement se justifie par sa proximité avec le bourg et la présence des réseaux publics.
- 6 – Classement de l'espace d'équipements publics de loisirs en zone UE pour y pérenniser ses derniers.
- 7 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau.
- 8 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Les réseaux sont amenés sur le site pour y permettre son urbanisation.

### 3.9.24 NOUÂTRE

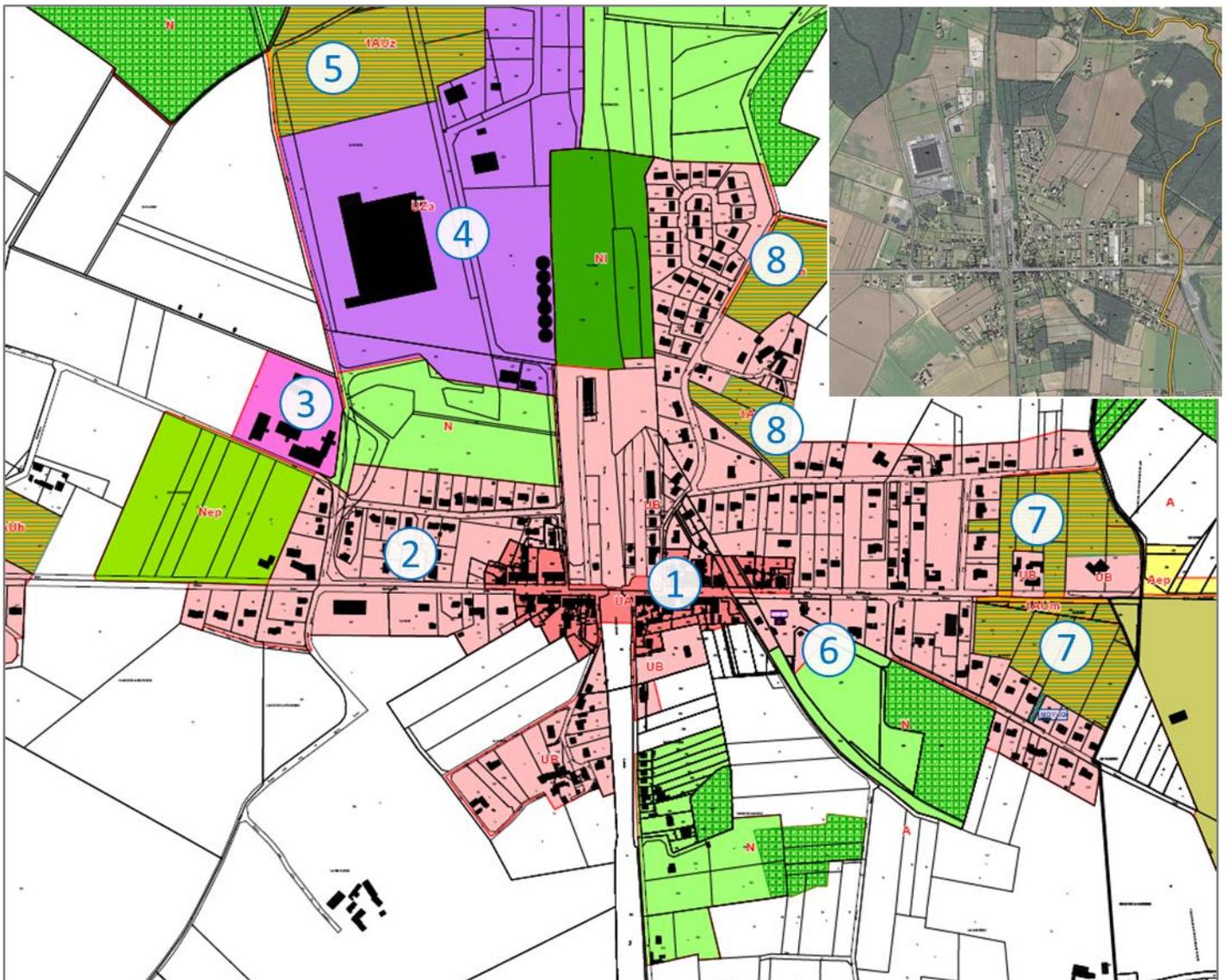


- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement en UE des équipements de sportifs, de loisirs et scolaires de la commune afin d'y pérenniser ces derniers et de permettre leur développement.
- 4 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible. La zone arrive à saturation.
- 5 – Classement de la base militaire et de ses propriétés foncières en UM afin d'y permettre le développement des activités associées.
- 6 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le choix du site correspond au site déjà ciblé dans le précédent document d'urbanisme.

### 3.9.25 NOYANT-DE-TOURAINÉ

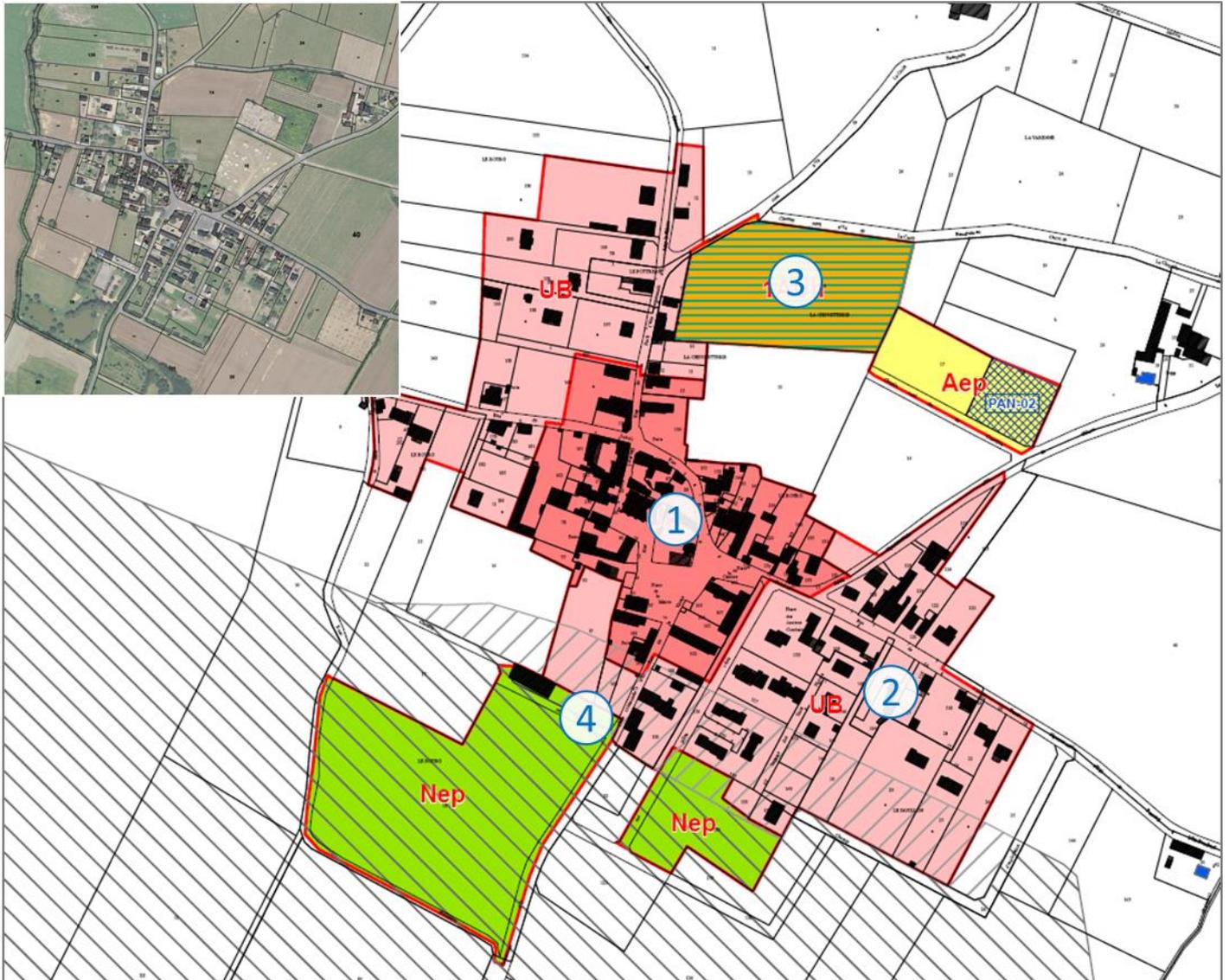


- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement en UE des équipements publics et de loisirs de la commune afin d'y pérenniser ces derniers et de permettre leur développement.
- 4 – Classement en UE du cimetière et aire de stationnement associée marquant l'entrée Sud du bourg.
- 5 – Classement de la parcelle située entre le lotissement et l'allée de Brou en 1AUh afin d'y projeter une opération d'ensemble structurant l'enveloppe urbaine par une limite physique (rue du stade) tout en assurant une insertion bâtie respectueuse de l'allée de Brou.
- 6 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune en continuité de l'enveloppe de bourg.



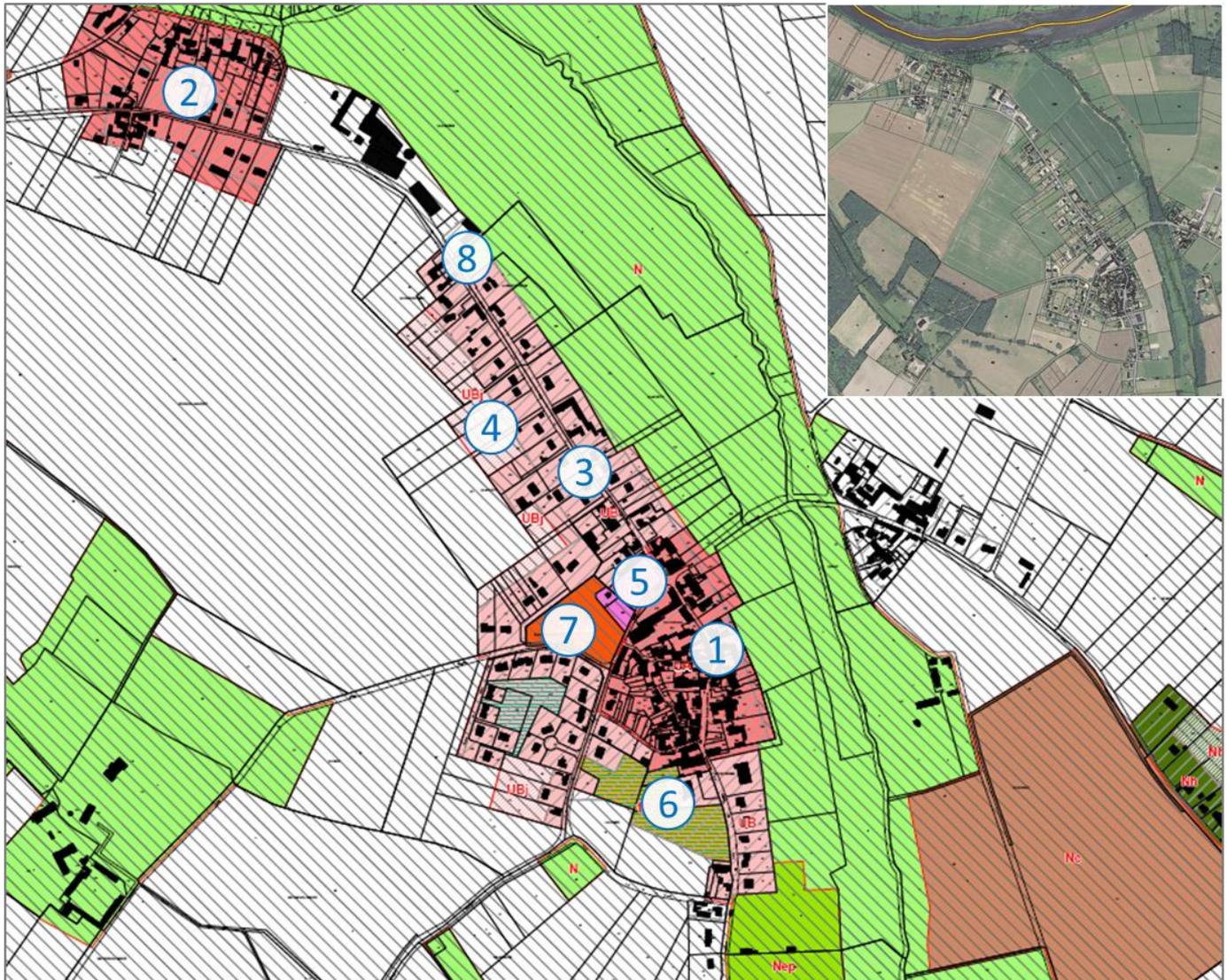
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA, afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Elle comprend également la gare ferroviaire de la commune.
- 3 – Classement en UE des équipements publics de loisirs, des établissements de formation et des terrains sportifs de la commune afin d'y pérenniser ces derniers et de permettre leur développement.
- 3 – Classement en UE du cimetière et aire de stationnement associée marquant l'entrée Sud du bourg.
- 4 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 5 – Classement de la zone de projets dédiées à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUz afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.
- 6 – Limite de la zone UB établie selon les dernières constructions annexes de la demeure bourgeoise.
- 7 – Classement de la zone de projets en extension urbaine face à la sortie autoroutière en 1AUm pour permettre le développement diversifié d'habitat et d'activités économiques ou de services, compatibles.
- 8 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre une structuration du secteur tout en optimisant les réseaux et aménagements présents.

### 3.9.26 PANZOULT



- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune en continuité de l'enveloppe de bourg.
- 3 – Classement en UE des équipements publics et de loisirs de la commune afin d'y pérenniser ces derniers et de permettre leur développement.
- 4 – Limite de la zone urbaine matérialisée par la zone d'équipements publics de l'étang en accord avec le zonage (zone A et zone B) du PPRi du Val de Vienne.

### 3.9.27 PARÇAY-SUR-VIENNE



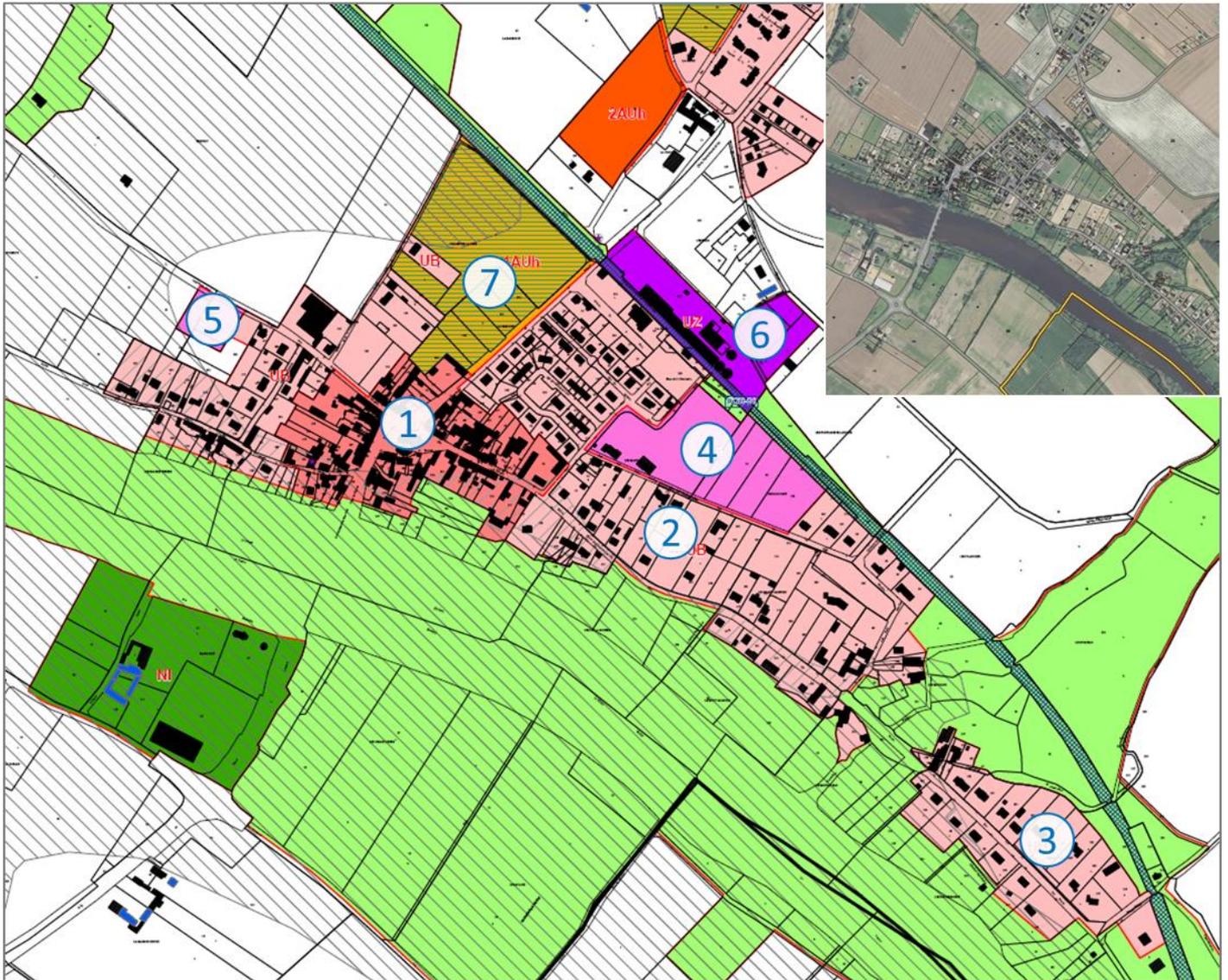
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement du secteur de Vilvert et des Chillaudières en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles. Le classement se justifie par les réseaux présents et la taille des secteurs. Néanmoins, les règles édictées par le PPRi du Val de Vienne limitent les possibilités de construction.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 4 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et d'assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé. La délimitation du secteur est en accord avec le zonage (zone A et zone B) du PPRi du Val de Vienne.
- 5 – Classement du cimetière et de son extension en zone UE pour y pérenniser l'équipement.
- 6 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur correspond au seul site en continuité avec le bourg, potentiellement constructible au regard de la réglementation du PPRi.
- 7 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 2AUh dû à son caractère inconstructible déterminé par le règlement du PPRi. Au regard de sa localisation en cœur de bourg et de sa topographie (surélevé par rapport à la voirie), les élus y projettent une urbanisation à long terme, après demande de modification du zonage du PPRi auprès de la structure compétente.
- 8 – Limite de l'urbanisation conséquente de l'application du périmètre de réciprocité par rapport au site agricole existant.

### 3.9.28 PORTS

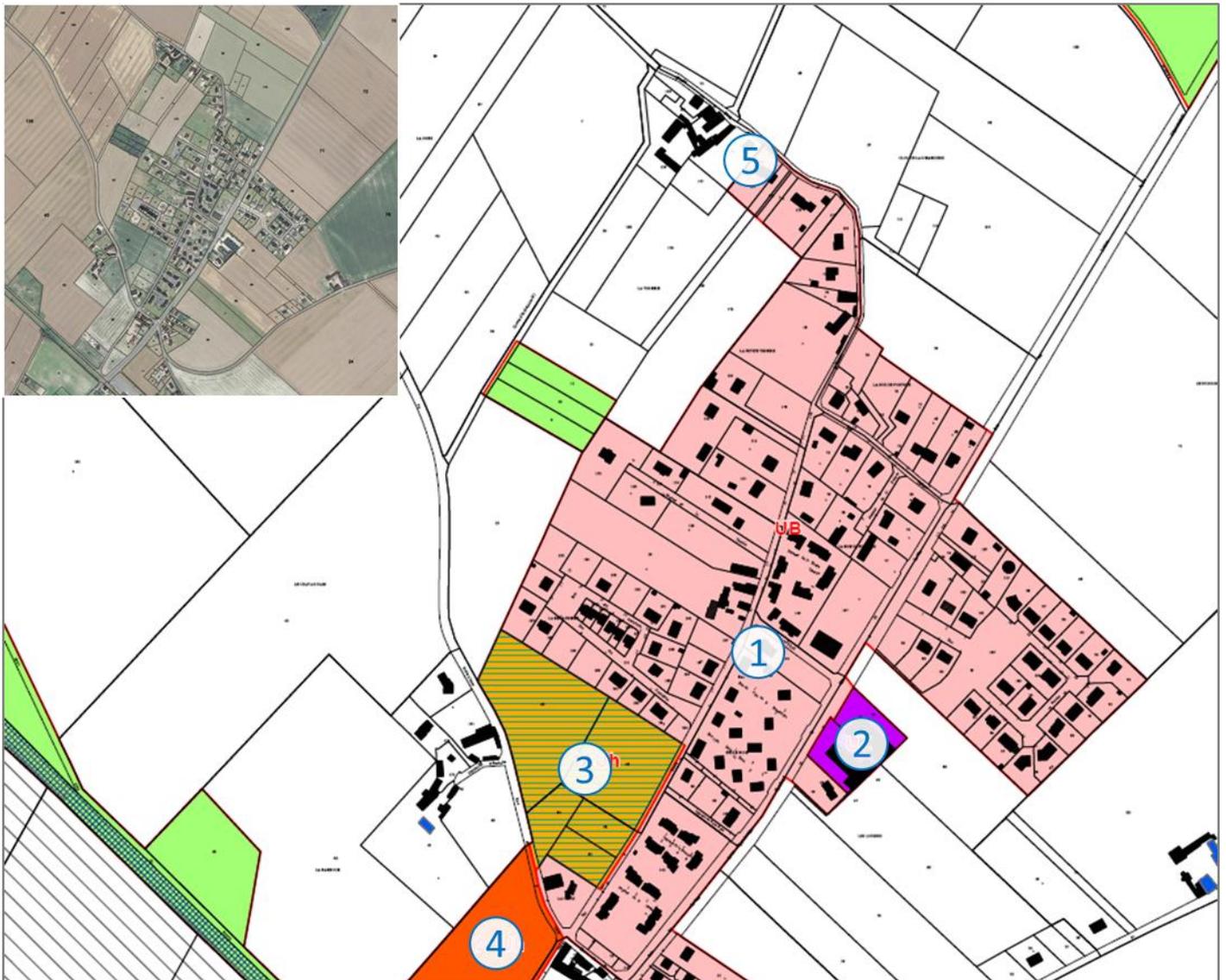


- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Le périmètre du secteur est déterminé au regard du zonage (zone A et zone B) du PPRi du Val de Vienne.
- 3 – Classement de l'espace polyvalent en UE pour y pérenniser l'équipement socio-culturel.
- 4 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur correspond au site ciblé dans le précédent document d'urbanisme et fait déjà l'objet d'une réflexion d'aménagement en cours.
- 5 – Limite de la zone urbaine matérialisée par un espace d'équipements sportifs et de loisirs inscrits dans un cadre naturel.

### 3.9.29 POUZAY



- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La délimitation du périmètre a été faite avec croisement du zonage du PPRi du Val de Vienne.
- 3 – Classement en UB du secteur rue des écoles ;
- 4 – Classement en UE des équipements sportifs de la commune afin de permettre le développement des équipements sur le secteur.
- 5 – Classement du cimetière en zone UE pour y pérenniser l'équipement.
- 6 – Classement des activités économiques existantes en UZ afin de leur permettre leurs développements et leurs pérennisations.
- 7 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur correspond à l'un des seuls sites, en continuité avec le bourg, exclu du PPRi.



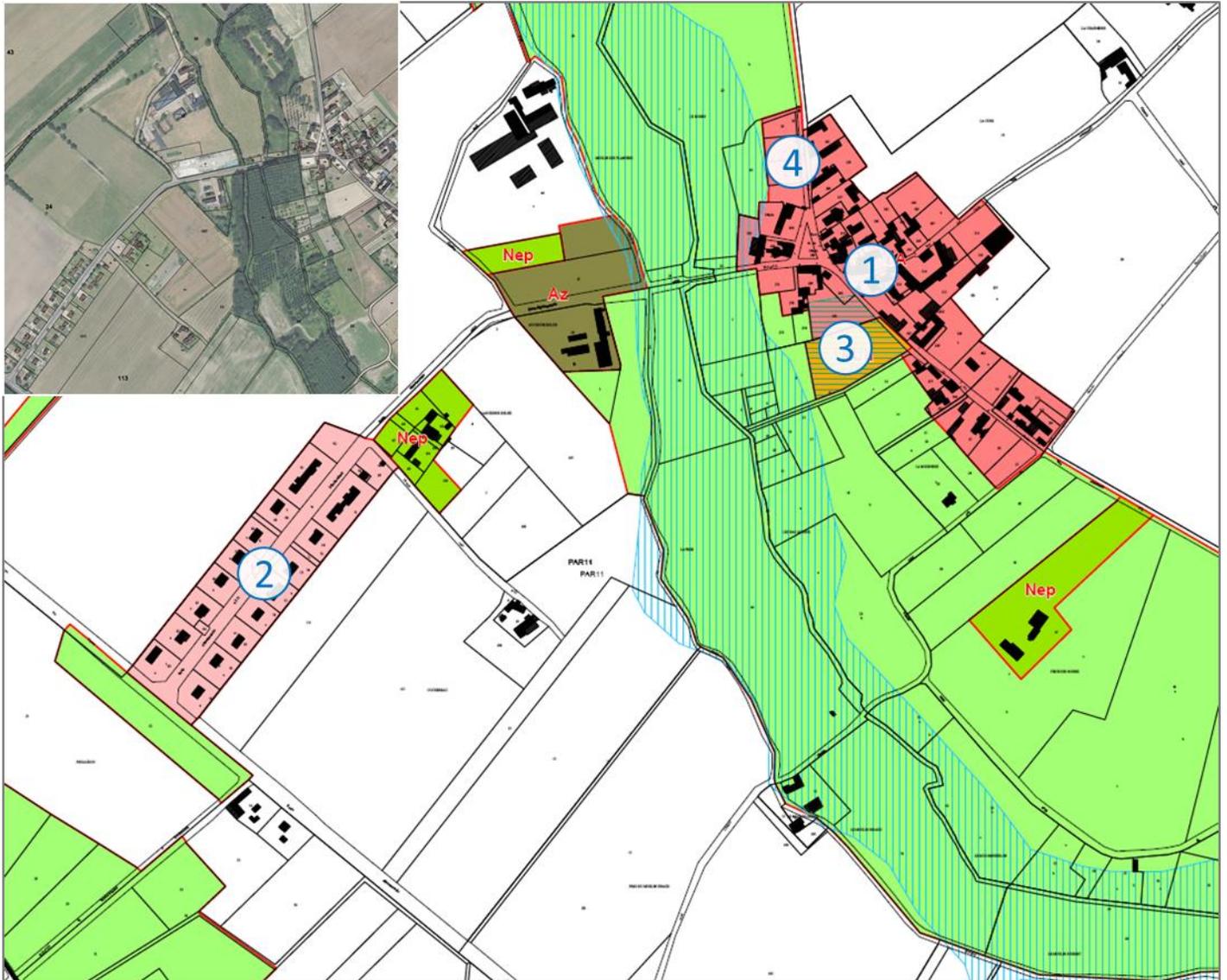
- 1 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La délimitation du périmètre a restreint la zone U du précédent document d'urbanisme afin d'offrir à l'activité agricole une meilleure lisibilité et d'assurer une urbanisation mesurée du secteur. Le classement du secteur se justifie par une continuité urbaine avec le bourg.
- 2 – Classement des activités économiques existantes en UZ afin de leur permettre leurs développements et leurs pérennisations.
- 3 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre la structuration de l'enveloppe bâti et une optimisation des réseaux.
- 4 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 2AUh dû à la nécessité de gestion des extensions urbaines sur le secteur. Ce dernier représente une projection de l'urbanisation à plus long terme nécessitant l'apport des réseaux nécessaires.
- 5 – Limite de la zone urbaine définie par une limite de typologie d'habitat entre le tissu pavillonnaire et le tissu agricole.

### 3.9.30 PUSSIGNY



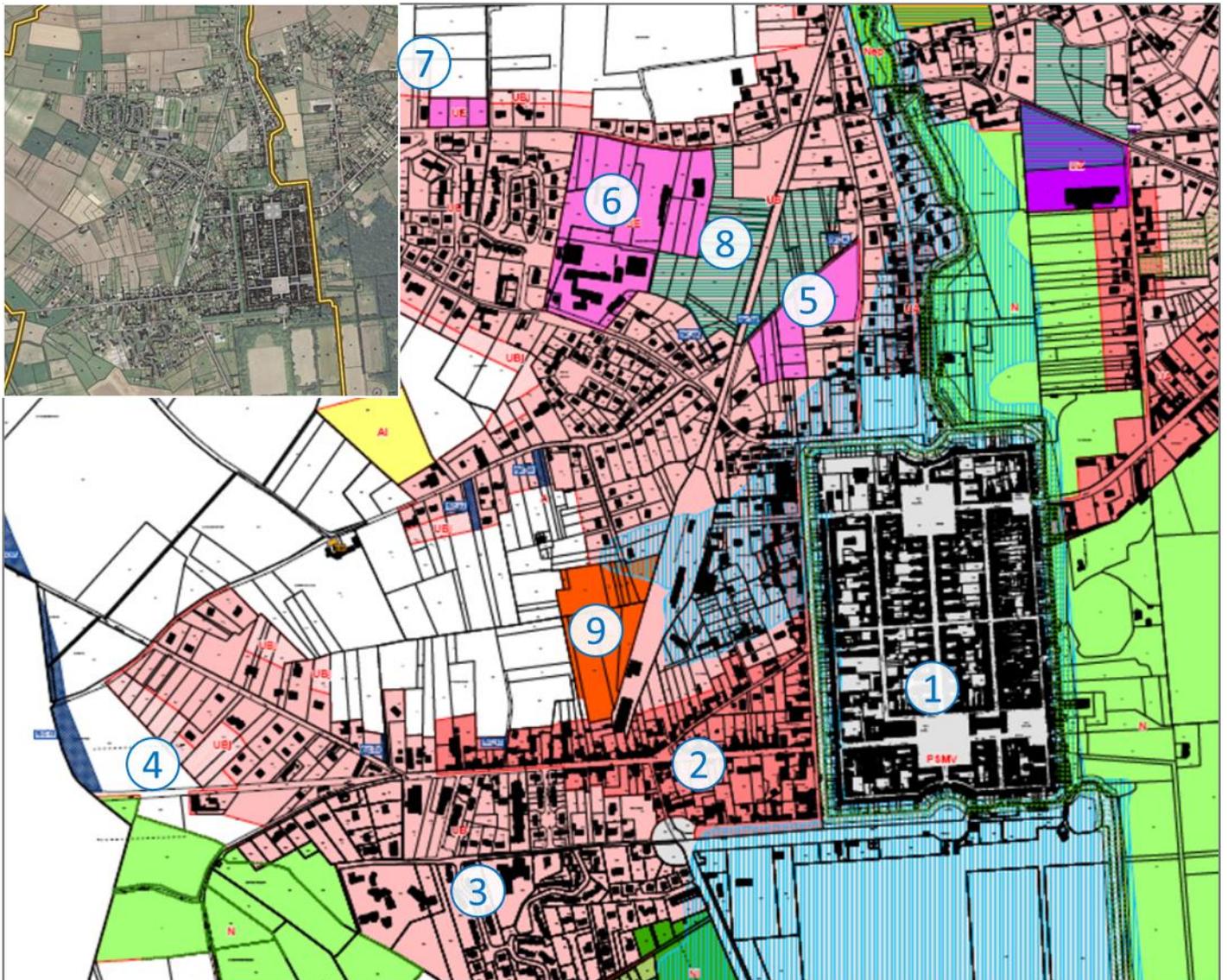
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La délimitation du périmètre a été faite avec croisement du zonage du PPRi du Val de Vienne.
- 3 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 4 – Classement de l'espace public (stationnement et parc) en UE afin d'y pérenniser les équipements.

### 3.9.31 RAZINES



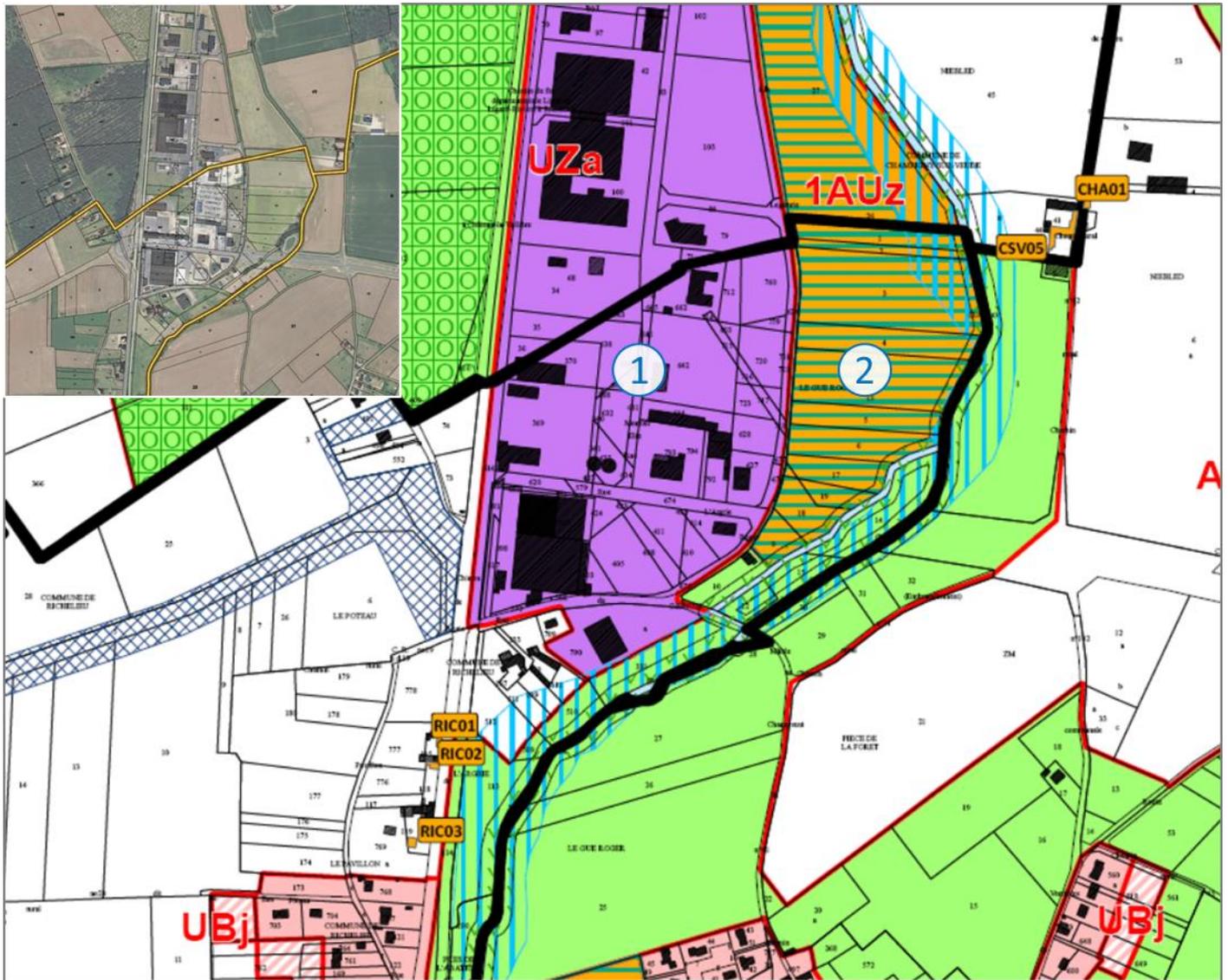
- 1 – Classement du tissu bâti ancien en UA (centre-bourg), afin de préserver ses caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement du lotissement, avenue de l'ancienne église, en UB, en raison des réseaux d'assainissement existants.
- 3 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh pour permettre le développement de la commune. Le secteur est connexe à une propriété communale (comprenant un chemin d'accès) incluse dans l'OAP du secteur.
- 4 – Limite de la zone urbaine du centre-bourg incluant les parcelles de propriété communale, déjà viabilisées.

### 3.9.32 RICHELIEU



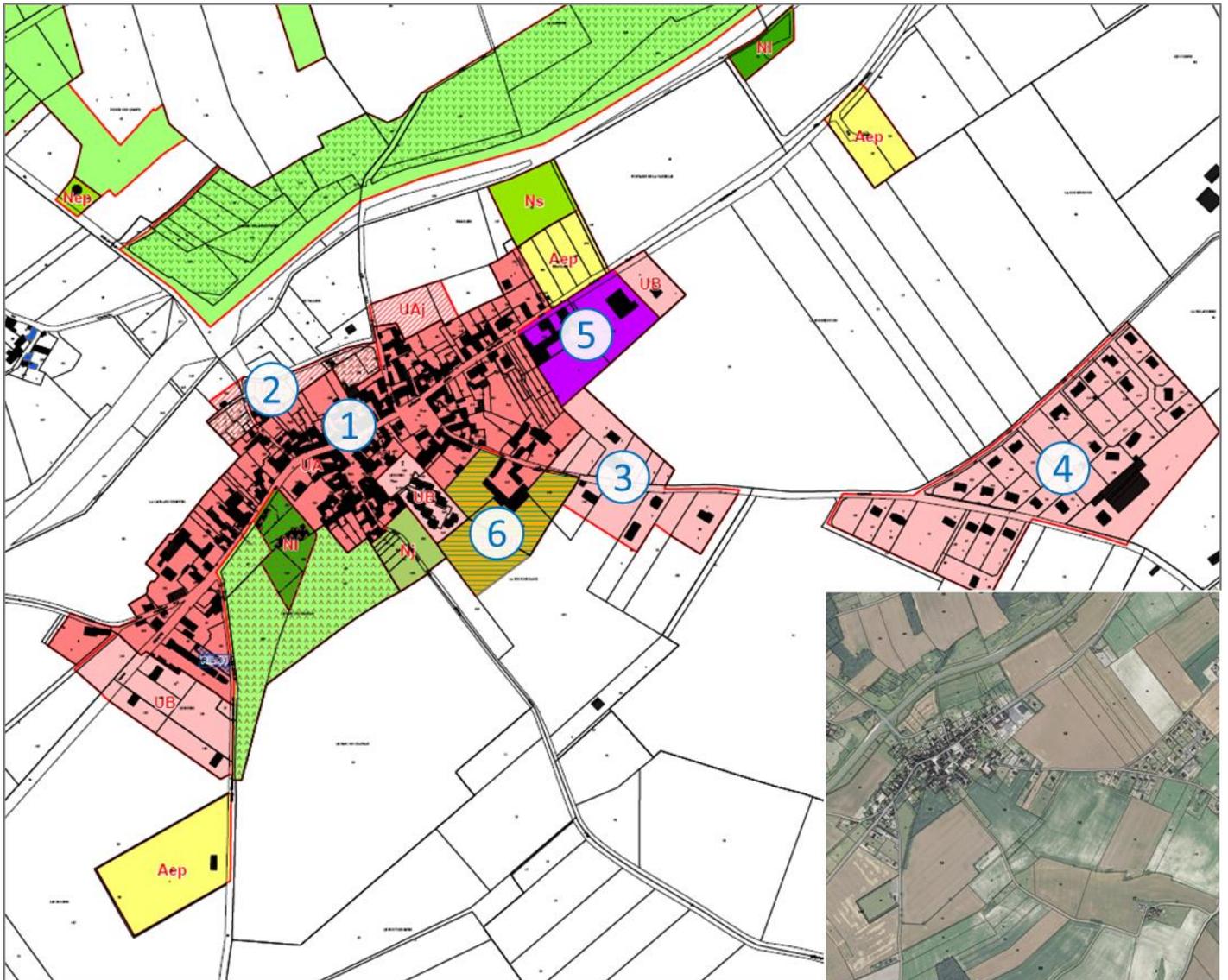
- 1 – Classement de la cité de Richelieu en PSMV soulignant que la réglementation d'urbanisme s'exerçant sur ce secteur est celle du PSMV et non pas celle du PLUi.
- 2 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5 – Classement en UE du cimetière de la commune ainsi que son extension.
- 6 – Classement du secteur d'équipements scolaires et sportifs classés en UE afin de permettre le développement des équipements présents et l'accueil d'équipements complémentaires (notamment le gymnase).
- 7 – Classement un UB de l'ensemble des 3 parcelles afin de faciliter l'aboutissement du projet d'installation de la gendarmerie du canton de Richelieu.
- 8 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat et de l'équipement en zone UB en raison de l'urbanisation récente ceinturant le secteur.

9 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 2AUh dû à la nécessité d'y étendre les réseaux. Ce secteur représente une projection de l'urbanisation à plus long terme.



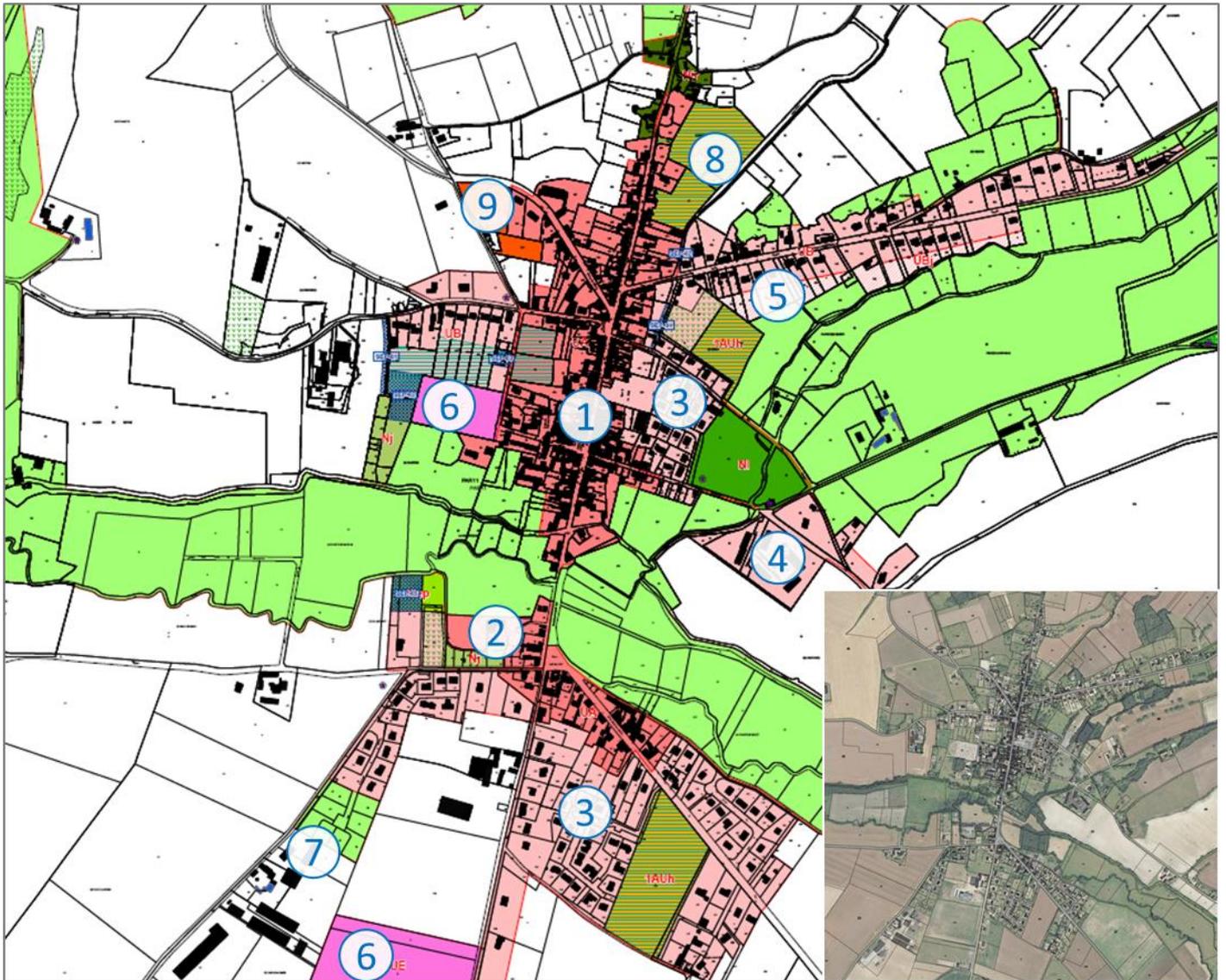
- 1 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 2 – Classement de la zone de projets dédiées à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUz afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.

### 3.9.33 RILLY-SUR-VIENNE



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin de préserver le cône de vue sur le bourg depuis la RD58.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement en UB du secteur de la Croix Grière en raison des réseaux collectifs présents et du potentiel de densification du secteur sans compromettre l'activité agricole environnante.
- 5 – Classement en UZ de l'activité existante afin de permettre son développement et sa pérennisation sur le site.
- 6 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg. Le choix du secteur correspond au site déjà identifié pour le développement du bourg dans le précédent document d'urbanisme.

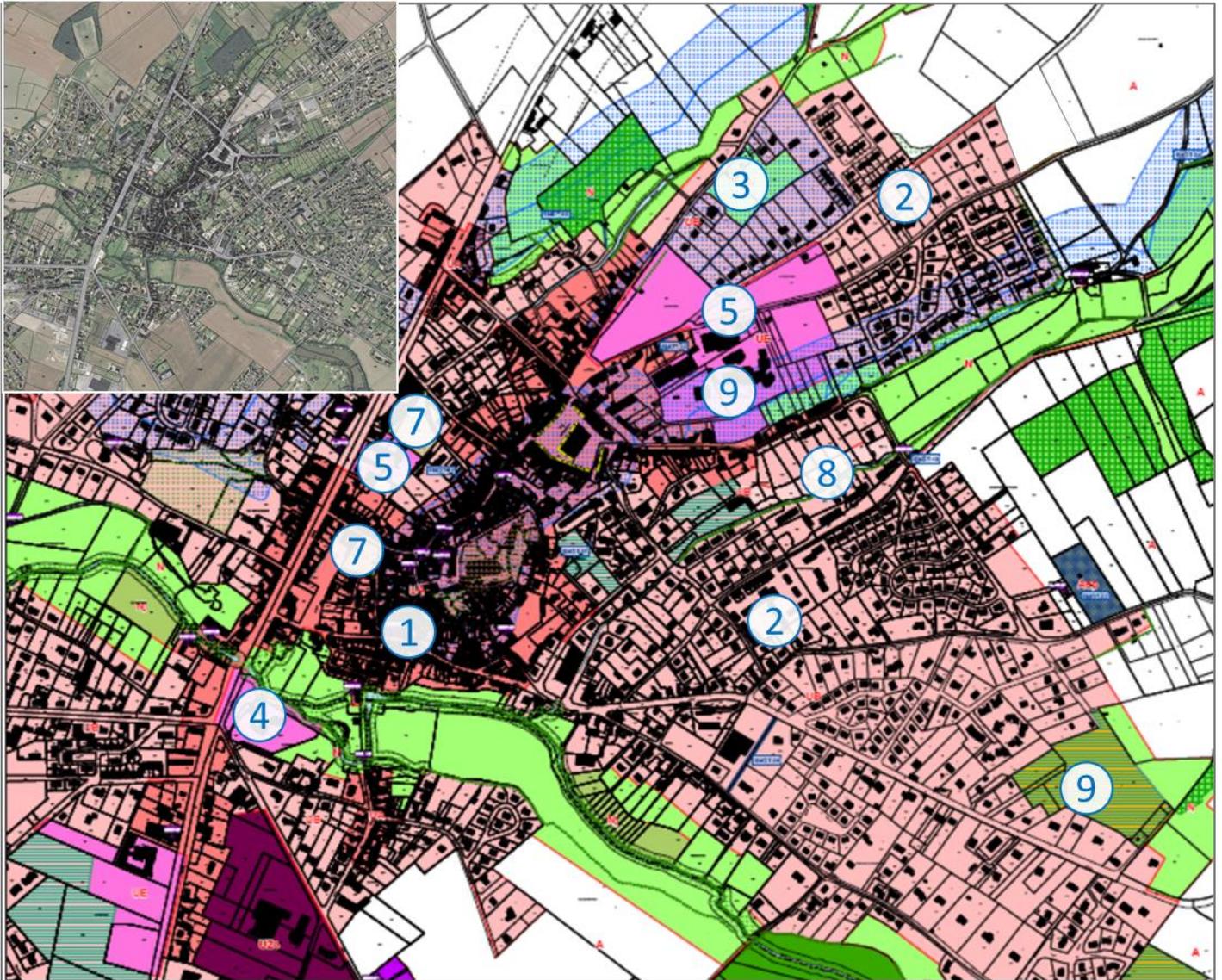
### 3.9.34 SAINT-ÉPAIN



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAi d'une parcelle inondable selon la connaissance des élus mais non réglementée par des documents tels qu'un AZI ou PPRi.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire des Deneux en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend un réseau d'assainissement suffisant à son développement.
- 5 – Classement en UJ des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et le fossé d'écoulement.
- 6 – Classement en UE des équipements publics de la commune afin de leur permettre un développement et une pérennisation sur le site.
- 7 – Limite de l'urbanisation conséquente de l'application du périmètre de réciprocité par rapport au site agricole existant.
- 8 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg via une opération d'ensemble.

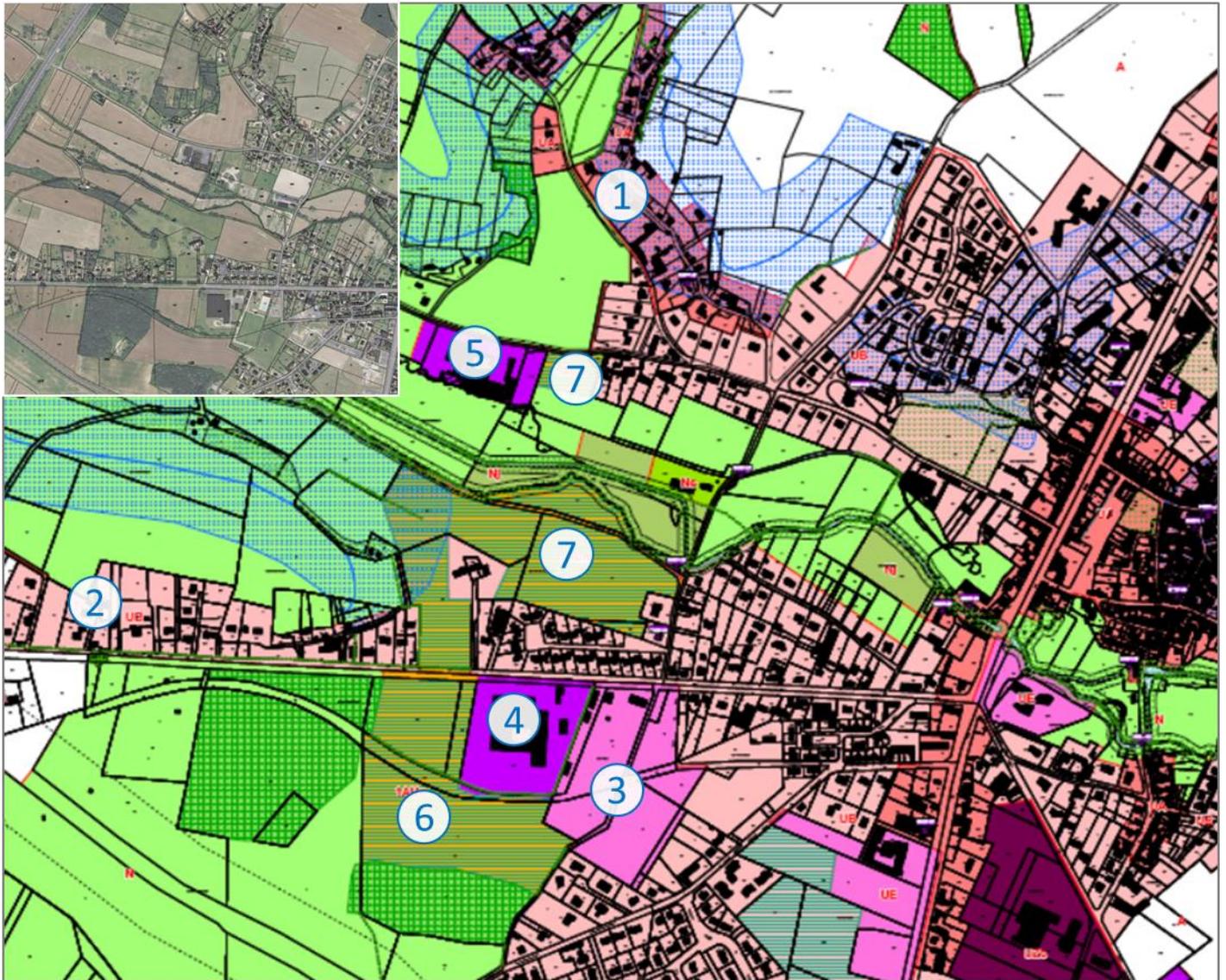
9 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en zone 2AUh dû à une projection à plus long terme d'urbanisation du secteur. Classement en 2AU à justifier par l'insuffisance des réseaux, et non pas un phasage

### 3.9.35 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

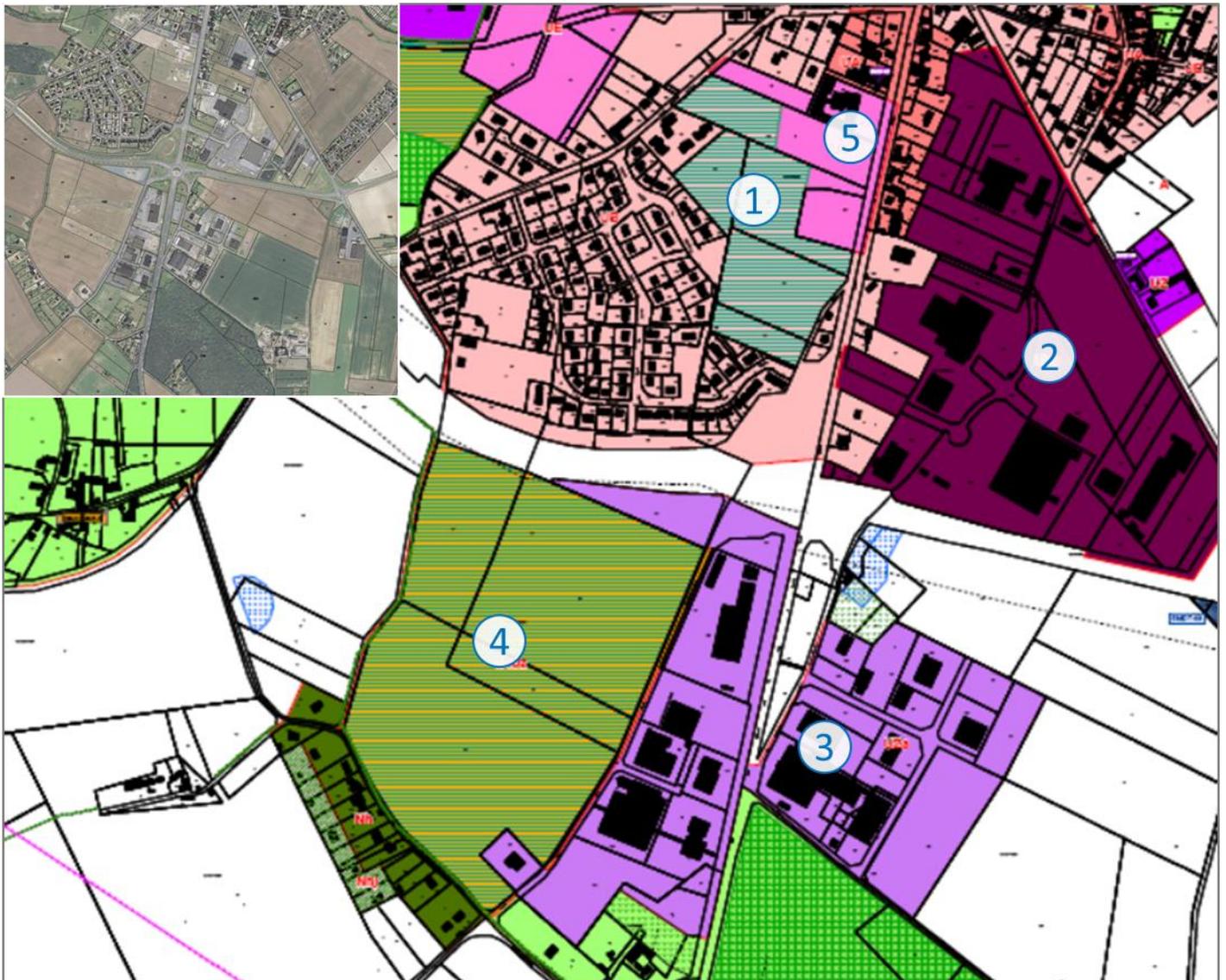


- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Exclusion de la zone urbaine d'un secteur comprenant un risque de mouvement de terrain important.
- 4 – Classement des équipements communautaires en UE afin d'y permettre leur développement.
- 5 – Classement des équipements publics (sportifs, scolaires, ...) en UE afin d'y pérenniser les équipements et de structurer les secteurs comme pôles d'équipements.
- 6 – Classement de la zone de projet dédiée à l'accueil d'un équipement scolaire en 1AUe.
- 7 – Protection des espaces verts un milieu urbain afin de pérenniser le cadre de vie rural de la commune et conserver l'intérêt paysager de ces derniers.
- 8 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et la Manse.
- 9 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en zone 2AUh dû à une projection à plus long terme d'urbanisation du secteur. Classement en 2AU à justifier par l'insuffisance des réseaux, et non pas un phasage

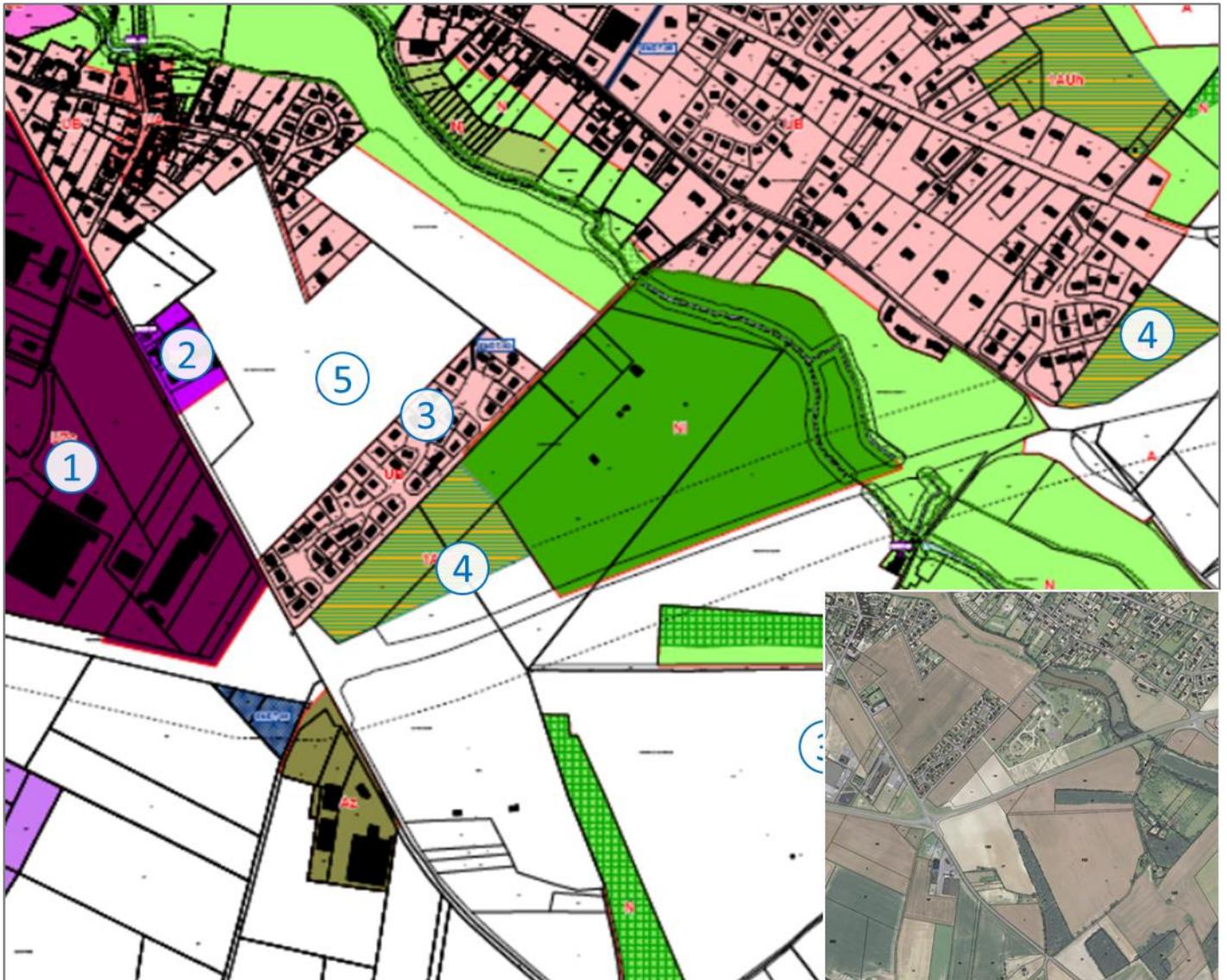
9 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en 1AUh afin d'assurer un développement du bourg en réponse à ses besoins.



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens du secteur de Vaux en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles. Ce classement en zone urbaine se justifie par la continuité urbaine du secteur avec le bourg.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclue les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Classement des équipements sportifs, scolaires en UE afin d'y pérenniser les équipements.
- 4 – Classement de l'activité économique existante en zone UZ afin de permettre son développement et sa pérennisation sur le site.
- 5 – Classement de l'ancien abattoir en UZ afin de faciliter la reprise du site par une nouvelle activité économique.
- 6 – Classement de la zone de projet dédiée à l'accueil d'un nouvel équipement sportif en 1AUe. Le secteur s'inscrit dans la continuité du pôle sportif existant.
- 7 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en 1AUh afin d'assurer un développement du bourg en réponse à ses besoins.

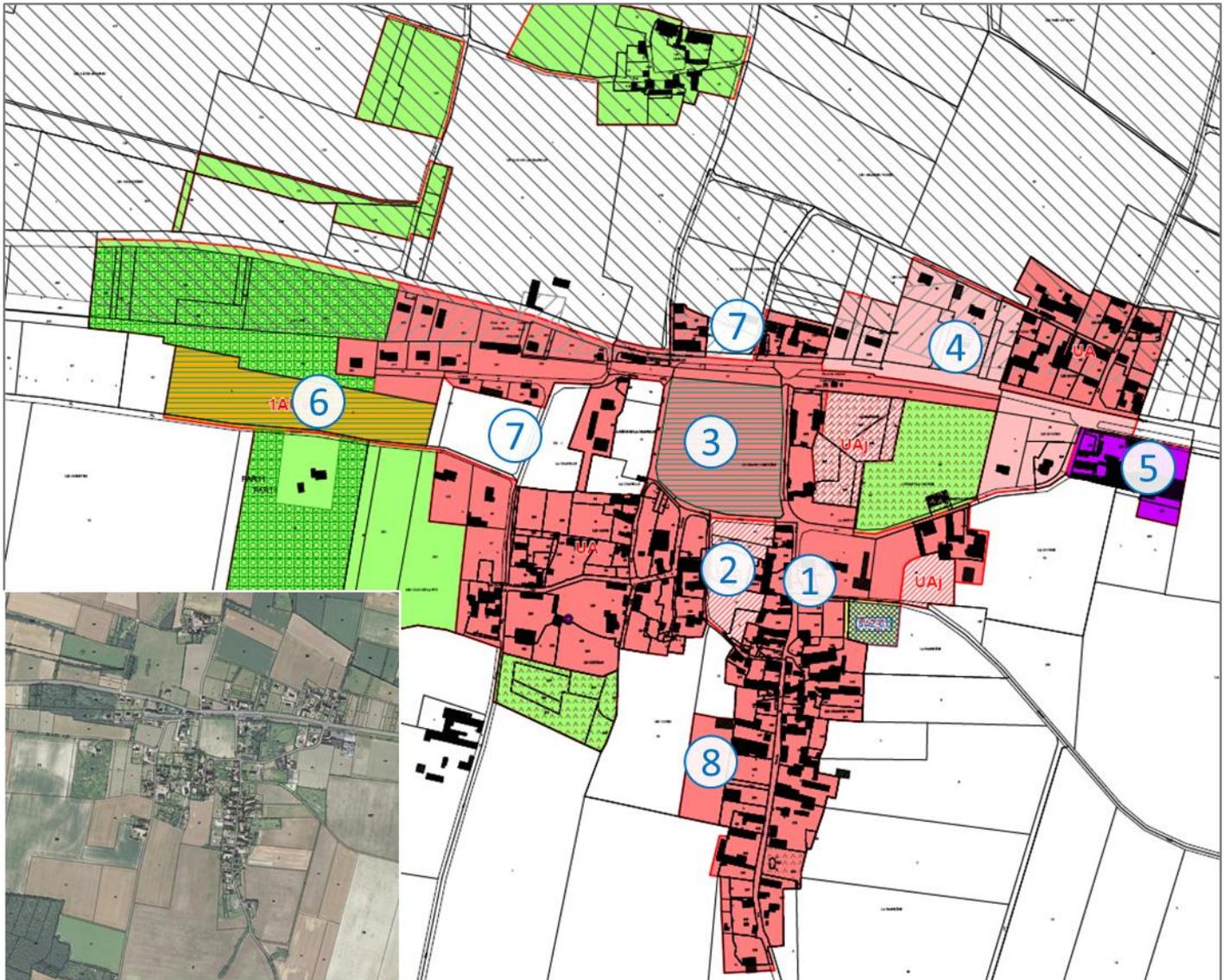


- 1 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 2– Classement de l'espace commercial en zone UZc afin d'y permettre le développement des activités de services ou commerciales.
- 3 – Classement de la zone d'activités communautaire en UZa, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 4 – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUz afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.
- 5 – Classement du pôle de santé en zone UE pour y permettre le développement et la pérennisation des équipements.



- 1 – Classement de l'espace commercial en zone UZc afin d'y permettre le développement des activités de services ou commerciales.
- 2 – Classement de l'entreprise existante en zone UZ avec un élargissement de son périmètre afin d'y permettre son développement.
- 3 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 4 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en 1AUh afin d'assurer un développement du bourg en réponse à ses besoins.
- 5 – Déclassement du secteur projeté dans le précédent document d'urbanisme pour le développement du bourg en raison de conflits juridiques gelant la mise en constructibilité des terres.

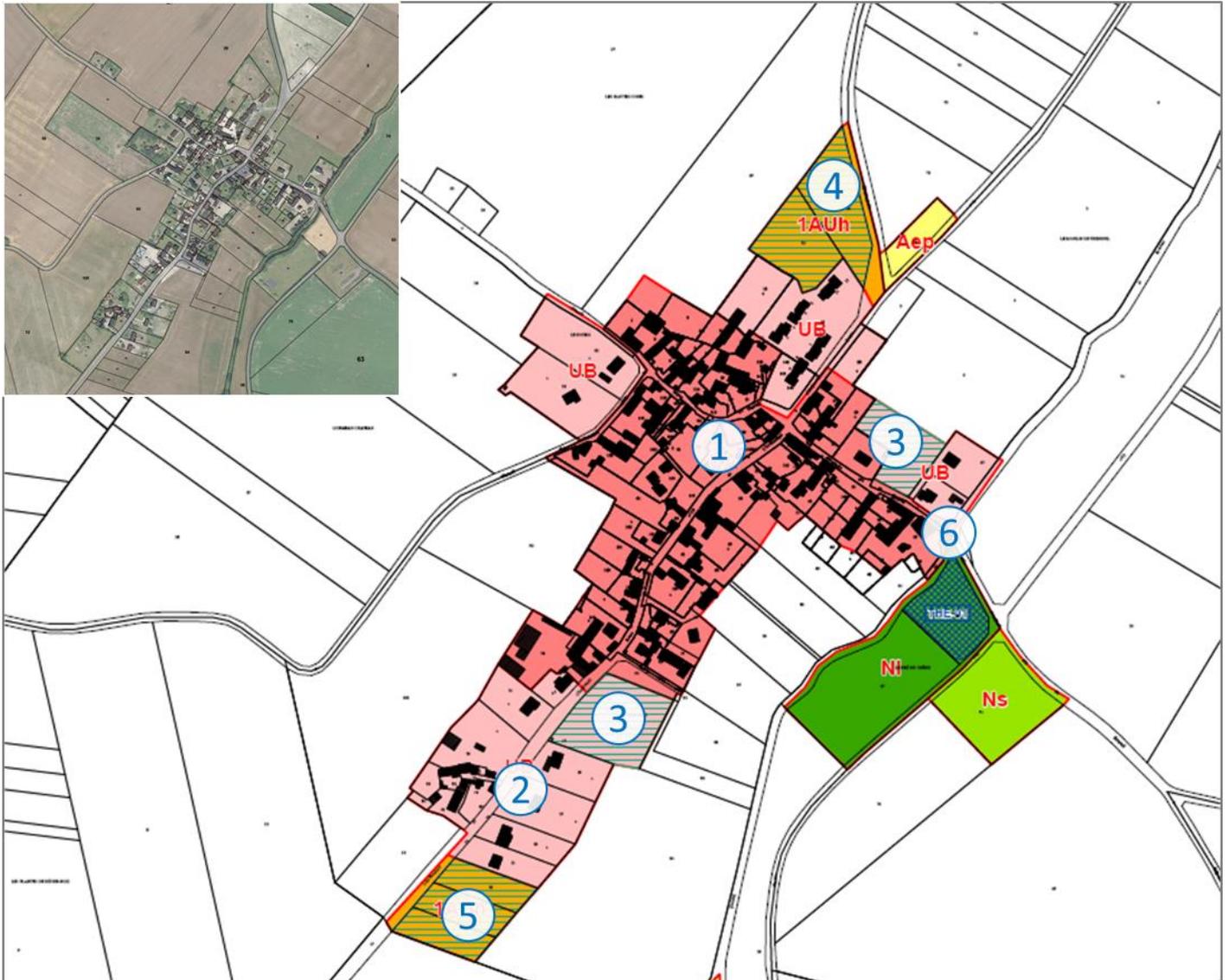
### 3.9.36 SAZILLY



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin de préserver l'intérêt paysager de ces fonds de jardins.
- 3 – Classement de la zone de projet dédiée à de l'habitat en UA en raison de la pression urbaine qui ceinture le secteur.
- 4 – Classement en UZ de l'activité existante afin de permettre son développement et sa pérennisation sur le site.
- 6 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'équipement en extension urbaine en zone 1AUe afin de permettre la réalisation du nouveau cimetière de la commune. Le secteur est en cours d'acquisition par la commune.
- 7 – Exclusion des clos viticoles de la zone urbaine
- 8 – Intégration à la zone urbaine d'une parcelle en arrière de maison mais déjà artificialisée en partie.

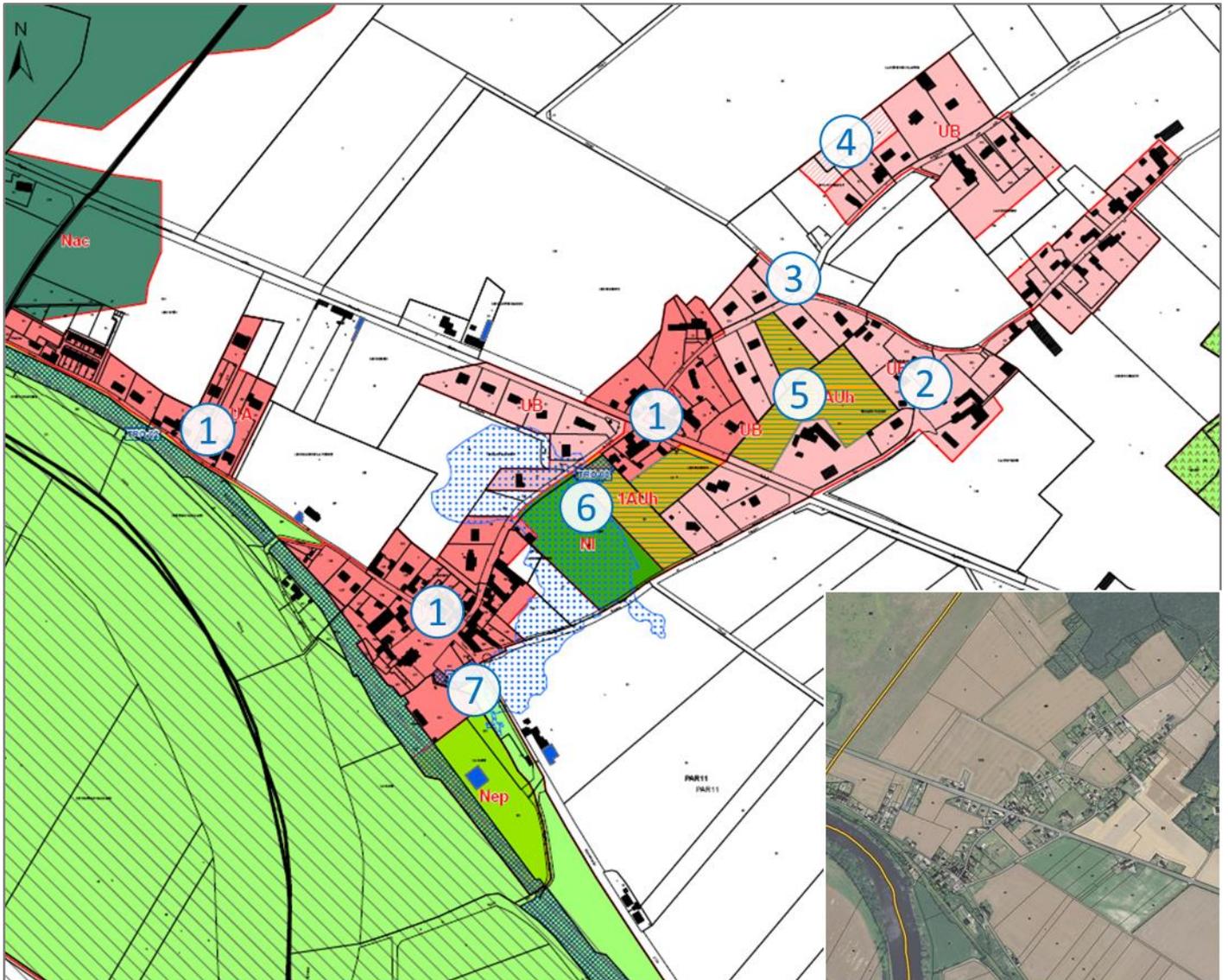


### 3.9.38 THENEUIL



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. La zone UB exclut les sites d'exploitation agricole.
- 3 – Classement deux 2 parcelles comprises dans le tissu urbain pouvant accueillir plusieurs habitations en UB pour y permettre leurs développements est structurer l'enveloppe de bourg.
- 4 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg. Ce secteur était déjà ciblé pour le développement de l'habitat dans le document d'urbanisme précédent.
- 5 – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg. Ce secteur représente la seule propriété communale en continuité avec le bourg pouvant accueillir de l'habitat.
- 6 – Limite de l'urbanisation matérialisée par le ruisseau.

### 3.9.39 TROGUES



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Classement de la zone bâtie pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole. Le secteur de Beauvais est classé en zone UB en raison de sa taille et de son potentiel de densification dont les impacts sur l'activité agricole sont limités.
- 3 – Limite de la zone urbaine matérialisée par la voirie séparant l'espace bâti de l'espace cultivé.
- 4 – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh afin de permettre le développement du bourg. Ces secteurs étaient déjà ciblés pour l'accueil d'habitations dans le document d'urbanisme précédent.
- 6 – Limite de la zone urbaine matérialisée le risque de mouvement de terrain des parcelles sous-cavée et sur lesquelles une urbanisation n'est pas souhaitable.
- 7 – Limite de la zone urbaine matérialisée par le cimetière marquant l'entrée sud-est du bourg.

### 3.9.40 VERNEUIL-LE-CHÂTEAU



- 1 – Classement du centre-bourg ancien en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2 – Limite de la zone urbaine matérialisé par un espace tampon entre l'espace habité et la station d'épuration.
- 3 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh. Ces secteurs sont délaissés de l'agriculture en raison de la contrainte technique de les cultiver (cernés entre deux voiries et un fossé d'écoulement).
- 4 – Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AUh. Ce secteur fait face à la mairie et marque l'entrée du bourg.

## 3.10 JUSTIFICATION DES STECAL

### 3.10.1 AA : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE AIRE D'AUTOROUTE

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Sur le territoire de la CCTVV, deux secteurs sont classés en « Aa ». Il s'agit de l'aire d'autoroute présente sur le Nord - Est de la commune de Saint-Épain (cette aire porte le nom de Sainte-Maure-de-Touraine) et de l'aire d'autoroute de Nouâtre.

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : En raison de la méconnaissance des élus sur les besoins et l'évolution des constructions sur l'aire d'autoroute de Saint-Épain et de Nouâtre, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas règlementée.

Emprise au sol : En raison de la méconnaissance des élus sur les besoins et l'évolution des constructions sur l'aire d'autoroute de Saint-Épain et de Nouâtre, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1 500m<sup>2</sup> afin d'y permettre de nouvelles constructions adaptées au besoin.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises dans le secteur Aa les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

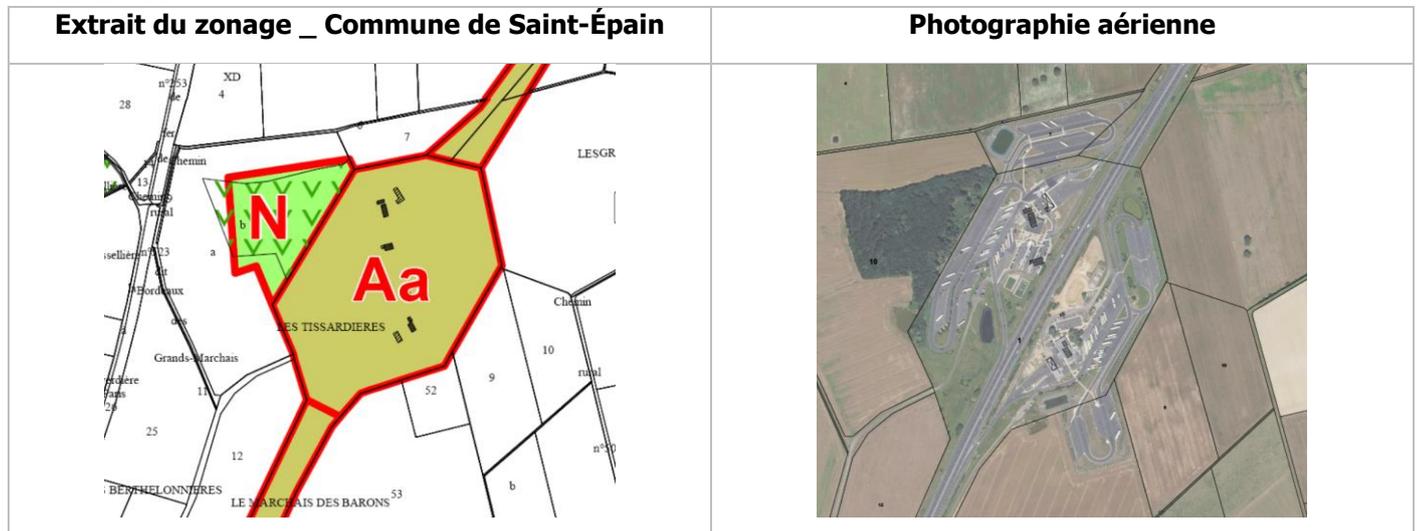
- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

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

#### • JUSTIFICATION

Afin de permettre le développement de l'aire d'autoroute portant le nom de Sainte-Maure-de-Touraine, participant de fait à la visibilité du territoire, les élus ont choisi de créer un secteur spécifique délimitant cette aire et d'y permettre la création de nouvelles constructions répondant notamment au besoin des automobilistes. Il en est de même pour l'aire de Nouâtre eu regard des diverses possibilités d'évolutions mais surtout des diverses contraintes techniques et de sécurités présentes sur le site, les élus ont fait le choix de ne pas règlementer la hauteur des nouvelles constructions. Néanmoins, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments est limitée à 1 500 m<sup>2</sup>.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Renforcer le rôle des portes d'entrée du territoire » du PADD.



### 3.10.2 AEP : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS**

Les secteurs « Aep » regroupent les installations publiques et d'intérêt public (équipements sportifs, stade, défense incendie, cimetière, station de pompage ou encore les locaux techniques) historiquement implantées en milieu agricole et diffus sur le territoire. Le périmètre des secteurs prend en compte les besoins projetés de développement des équipements existants ou à venir.

Cas particulier :

- A Panzoult : le secteur Aep face au siège de la Communauté de Communes est définis afin de prévoir l'aménagement d'une aire de stationnement adaptée au besoin de la Communauté de Communes.

Extrait du zonage _ Commune de Panzoult	Photographie aérienne

- A Sainte-Maure-de-Touraine : le secteur « Aep » face à la sortie autoroutière correspond à l'aire de covoiturage existante ainsi qu'à son confortement.

Extrait du zonage _ Commune de Sainte-Maure-de-Touraine	Photographie aérienne

- HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : étant de nature publique, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

Emprise au sol : souhaitant permettre un développement modéré de ces secteurs, la surface cumulée des nouvelles constructions y est limitée à 1 500m<sup>2</sup>.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises 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 admises les nouvelles constructions à vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

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.

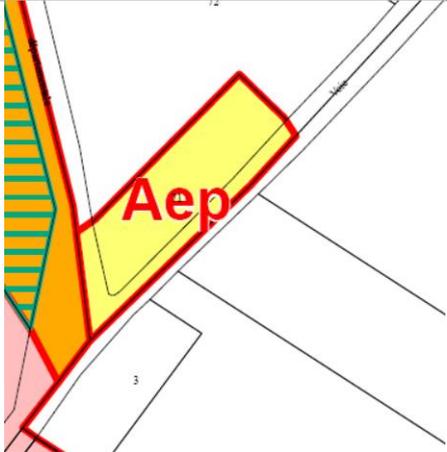
#### • JUSTIFICATION

Ces STECAL correspondent à plusieurs installations techniques liées aux collectivités publiques ou à la distribution d'énergie électrique qui sont en discontinuité avec le tissu urbain. La création d'un STECAL permet d'autoriser le stockage de matériaux et si besoin de construire un entrepôt pour les services techniques de la commune.

Lorsque les extensions des équipements sont prévues sur des terrains qui ne sont pas de propriété communale, des emplacements réservés ont été créés.

Ces STECAL permettent de conforter ces installations et leurs besoins d'extensions.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de Theneuil	Photographie aérienne
	

### 3.10.3 AGI : SECTEUR AGRICOLE IMPACTÉ PAR UNE GRANDE INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Sur le territoire de la CCTVV, le secteur « Agi » regroupe l'ensemble des parcelles mobilisées pour la construction de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) ferroviaire et l'autoroute A10 ainsi que la voie TER. Ces trois infrastructures représentent une surface non négligeable ayant notamment impacté l'activité agricole du territoire.

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : en raison de la méconnaissance des élus sur les besoins et l'évolution des besoins sur ces infrastructures de transports à grande vitesse, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas règlementée.

Emprise au sol : le secteur offrant notamment la possibilité de développement de champs photovoltaïques sur les délaissés, l'emprise au sol des nouvelles constructions n'est pas règlementée.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

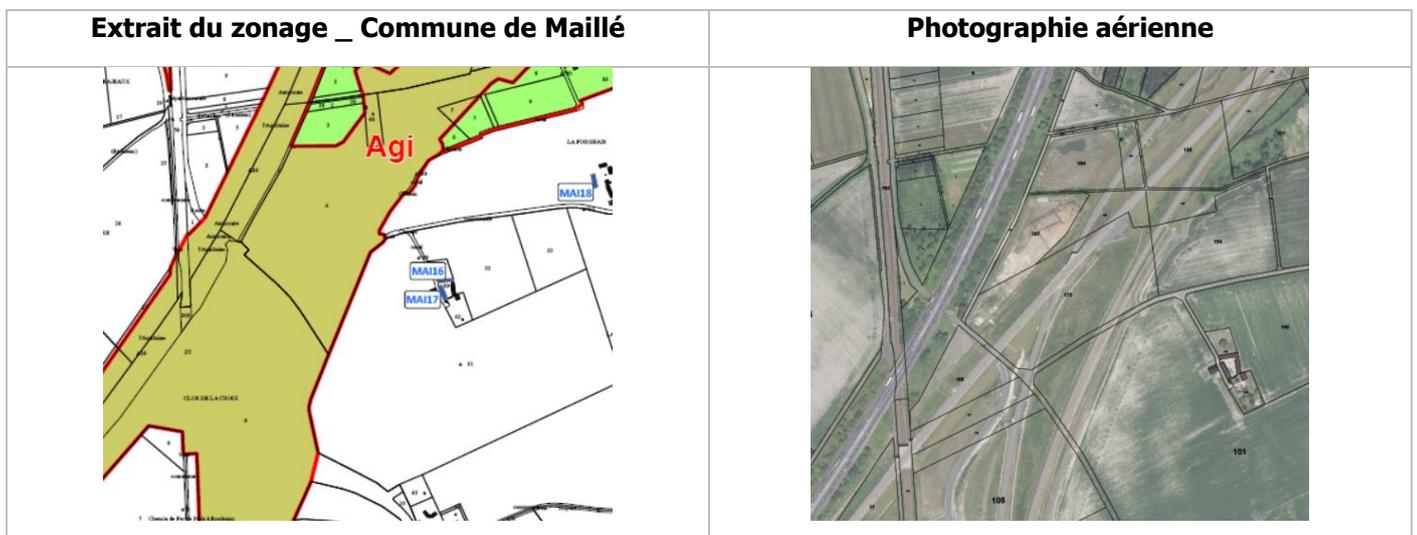
Sont admises dans le secteur Agi les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » ; « entrepôt » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un système de production d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque, méthanisation, ...) 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.

#### • JUSTIFICATION

Afin de souligner la présence d'infrastructures à grande vitesse sur le territoire mais également d'illustrer l'emprise au sol de ces dernières, les élus ont fait le choix de définir un secteur spécifique à ces dernières. Ce secteur permet notamment l'occupation des délaissés, non récupérables par l'activité agricole, par des systèmes de production d'énergies renouvelables.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage » du PADD.



### 3.10.4 Agv : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE AIRE DE PETIT PASSAGE

- **OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS**

Les STECAL « Agv » correspondent à des terrains ciblés pour l'accueil d'une aire de petit passage notamment sur les pôles majeurs de Richelieu et de l'Île Bouchard.

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : limitée à un niveau afin de ne pas créer de bâtiment à étage sur ces espaces.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLU ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette réglementation limite les constructions aux édifices sanitaires.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

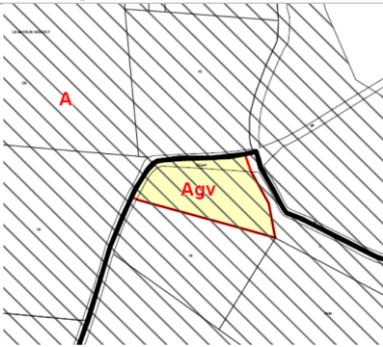
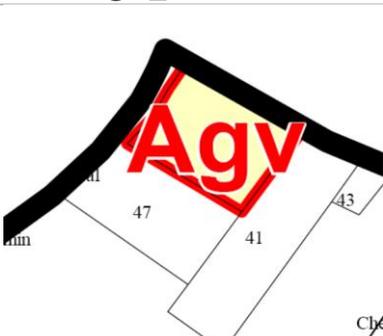
Sont admis dans le secteur Agv, le stationnement de camping-cars, roulottes et caravanes constituant la résidence principale de son utilisateur, ainsi que les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des Gens du voyage.

- **JUSTIFICATION**

Afin de permettre l'accueil des gens du voyage sur son territoire, la Communauté de Communes a délimité deux secteurs dédiés situés à proximité des bourgs de l'Île Bouchard et de Richelieu. Le STECAL permet l'aménagement de l'aire d'accueil pour les gens du voyage et y autorise le stationnement prolongé de camping-cars et de caravanes.

L'emprise au sol et la hauteur maximales autorisées sur ce secteur sont limitées afin de s'assurer que l'habitat présent reste un habitat mobile.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Permettre l'accueil des gens du voyage » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de L'île Bouchard	Photographie aérienne
	
Extrait du zonage _ Commune de Richelieu	Photographie aérienne
	

### 3.10.5Ah : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UN ENSEMBLE BÂTI À CONSOLIDER

- **OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS**

Ces STECAL définissent des ensembles bâtis consolidés et diffus en milieu agricole pouvant accueillir de nouvelles constructions afin de combler les terrains en « dent creuse » sans compromettre la capacité d'accueil des réseaux existant ni nécessiter un investissement important de la part de la commune.

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : identique à la zone A

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

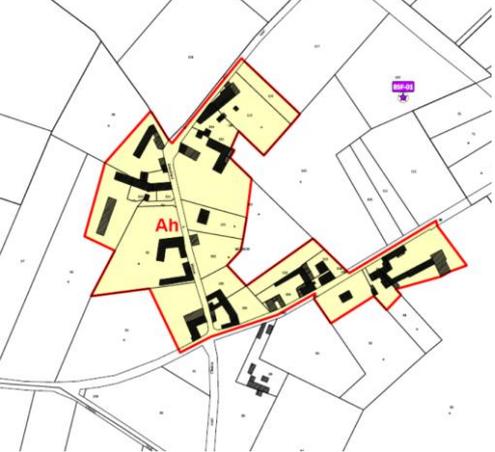
Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

- **JUSTIFICATION**

Ces STECAL concernent les ensembles bâtis suivants qui peuvent accueillir de nouvelles habitations

Leur délimitation permet de combler les quelques dents creuses identifiées dans le diagnostic foncier et ceci sans compromettre la capacité d'accueil des réseaux existants ni nécessiter un investissement important de la part de la commune.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Consolider les ensembles bâtis du territoire* » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de Bray-sous-Faye	Photographie aérienne
	

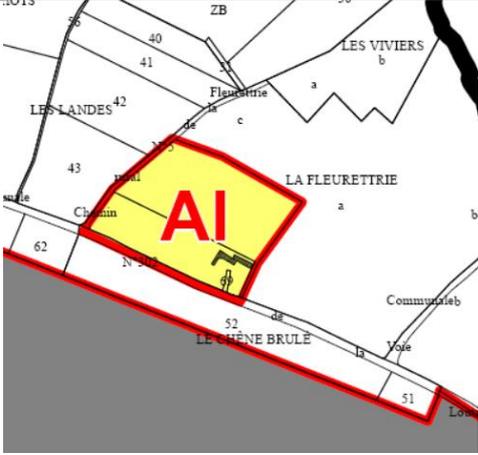
### 3.10.6AL : SECTEUR AGRICOLE PERMETTANT UNE DIVERSIFICATION TOURISTIQUE DE L'AGRICULTURE

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

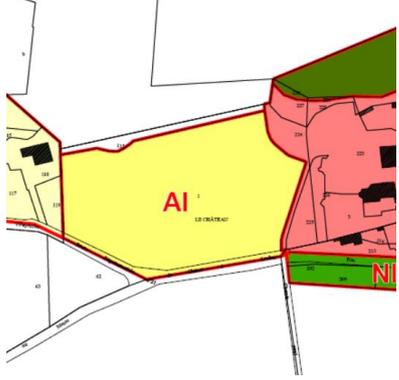
Les STECAL « AI » correspondent à des sites comprenant une ou plusieurs activités touristiques (gîtes, accueil de public, salle de réception, etc.) ayant un lien directe ou indirecte avec le monde agricole et ayant justifiés d'un besoin de développement.

Cas particuliers :

- Sur la commune d'Avon-les-Roches, au nord, le secteur « AI » définit l'emprise nécessaire pour le développement d'un projet de centre équestre ;

Extrait du zonage _ Commune d'Avon-les-Roches	Photographie aérienne
 Extrait du zonage de la commune d'Avon-les-Roches. Le secteur « AI » est délimité en jaune et entouré d'une bordure rouge. Il est situé au nord de la commune, près de la zone « LA FLEURETTRIE ». Les zones adjacentes sont « LES LANDES 42 », « LES VIVIERIS b », « LE CHÊNE BRULÉ 52 », et « LA Fleurette ». Des parcelles sont numérotées 40, 41, 42, 43, 62, 51, 52.	 Photographie aérienne du secteur « AI » d'Avon-les-Roches. On voit un terrain agricole avec une zone verte délimitée, correspondant au secteur « AI ».

- Sur la commune de Crissay-sur-Manse, à l'ouest du Château, le secteur « AI » correspond à un projet d'hébergement touristiques en lien avec le château.

Extrait du zonage _ Commune de Crissay-sur-Manse	Photographie aérienne
 Extrait du zonage de la commune de Crissay-sur-Manse. Le secteur « AI » est délimité en jaune et entouré d'une bordure rouge. Il est situé à l'ouest du Château. Les zones adjacentes sont « LE CHATEAU » et « NI ». Des parcelles sont numérotées 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.	 Photographie aérienne du secteur « AI » de Crissay-sur-Manse. On voit un terrain agricole avec une zone verte délimitée, correspondant au secteur « AI ».

- Sur la commune de Crissay-sur-Manse, à l'ouest du Château, le secteur « AI » correspond à un projet d'hébergement touristiques en lien avec le château.

Extrait du zonage _ Commune de Chaveignes	Photographie aérienne

- Sur la commune de Lémeré, à l'est, le secteur « AI » correspond à un projet d'hébergement atypique, en milieu rural, porté par les propriétaires du Château de la Noblaye.

Extrait du zonage _ Commune de Lémeré	Photographie aérienne

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

**Hauteur :** la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 5 niveaux sauf si des impératifs techniques le justifient

**Emprise au sol :** les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Est admis dans le secteur AI, le stationnement temporaire de caravanes et de camping-cars lié ou complémentaire 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.



- **JUSTIFICATION**

Ces STECAL correspondent à des sites touristiques ou de loisirs en lien direct ou indirect avec l'activité agricole dont notamment l'activité équestre. Pour permettre le développement de l'activité équestre en zone A, un STECAL est nécessaire. Un développement des activités de loisirs et touristiques existantes est projeté sur ces secteurs.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'orientation 4 du PADD « *Développer le tourisme vert* ».

Le secteur de Lémeré, à l'est, définit le besoin foncier pour un projet de construction d'un hébergement pour personne senior autonome comprenant notamment une épicerie et une salle commune de réception. Ce projet est porté par les propriétaires du Château de la Noblaye qui souhaitent offrir un cadre de vie rural aux occupants.

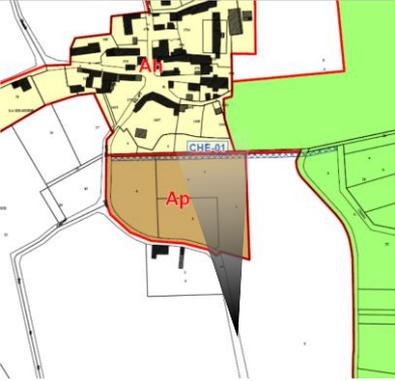
Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs* » du PADD.

### 3.10.7 AP : SECTEUR AGRICOLE PROTÉGÉ

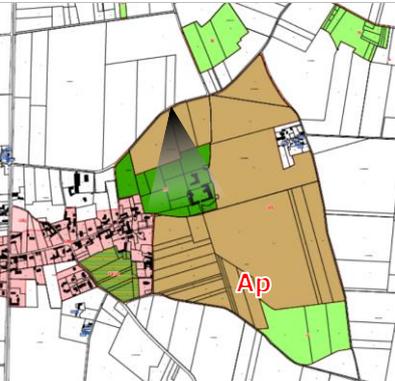
Le secteur AP n'est pas un STECAL par définition puisqu'il n'offre aucune possibilité de construction. Sur le territoire de la CCTVV, les secteurs « Ap » ont été définis dans l'ambition de conserver des cônes de vue intéressants ou protéger des espaces paysagers de toute construction pouvant y porter atteinte.

Ces secteurs ont été défini autour de sites suivants :

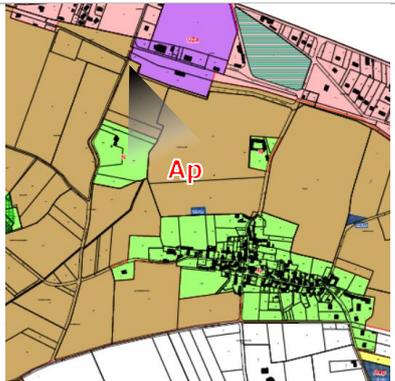
- Sur la commune de Chézelles, en contrebas du village de Lièze, afin de préserver la perspective visuelle sur le village et depuis le village.

Extrait du zonage _ Commune de Chézelles	Photographie du cône de vue
	

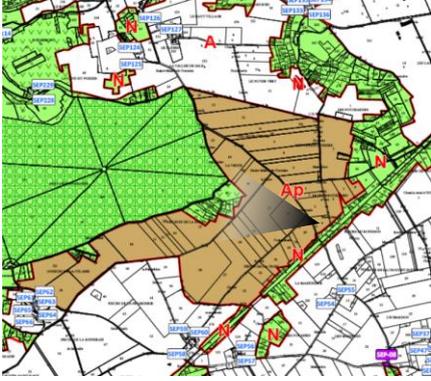
- Sur la commune de Lémeré, autour du Château du Rivau, afin de préserver la perspective visuelle sur le monument et ne pas compromettre sa valorisation dans le paysage.

Extrait du zonage _ Commune de Lémeré	Photographie du cône de vue
	

- Sur la commune de Ligré, sur les vignes, afin de préserver le paysage viticole de la commune, participant à l'attrait de la route touristique de la Veude et à celle de la voie verte Richelieu-Chinon

Extrait du zonage _ Commune de Ligré	Photographie du cône de vue
	

- Sur la commune de Saint-Epain, autour du parc du Pavillon Rouge, afin d'éviter l'implantation de bâtiments dans le champ de vision sur le parc.

Extrait du zonage _ Commune de Saint-Epain	Photographie du cône de vue
	

- Sur la commune de Verneuil-le-Château, autour du bourg, afin d'éviter l'implantation d'activités nuisibles pour le cadre de vie de la commune.

Extrait du zonage _ Commune de Verneuil-le-Château	Photographie du cône de vue
	

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Pérenniser le patrimoine paysager et naturel* » du PADD.

### 3.10.8 Atr : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT DE L'HABITAT TROGLODYTE

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Sur le territoire de la CCTVV, les secteurs classés « Atr » correspondent à des sites agricoles ayant la particularité de contenir de l'habitat troglodytique ou des caves occupées. Le STECAL renvoie à l'OAP thématique relative aux aménagements des coteaux.

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage afin de ne pas dénaturer le caractère troglodytique de ces secteurs.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises dans le secteur Atr, les nouvelles constructions ayant la vocation de « logement », « hébergement », « 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 cavité est sécurisée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

#### • JUSTIFICATION

Afin de permettre le développement et la valorisation de l'habitat troglodytique sur le territoire de la CCTVV, les élus ont souhaité souligner les potentiels secteurs troglodytiques de développement d'une activité complémentaire à l'activité agricole. La réglementation de hauteur et d'emprise au sol vise à permettre ce développement tout en assurant un respect paysager de ses secteurs caractéristiques. Le classement permet également de souligner une partie des sites concernées par l'OAP thématique relativement à l'aménagement des coteaux.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Pérenniser le patrimoine paysager et naturel* » du PADD.

#### • EXEMPLE

Extrait du zonage _ Commune de Panzoult	Photographie aérienne

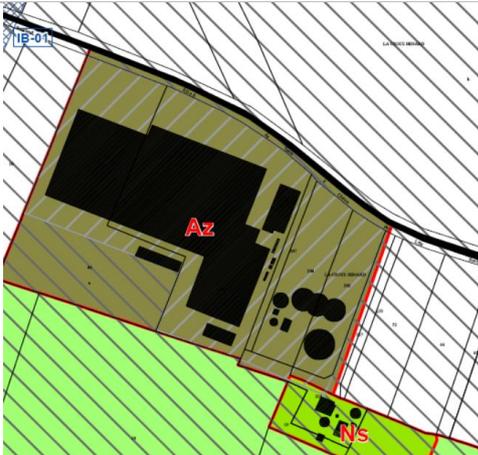
### 3.10.9Az : SECTEUR AGRICOLE COMPRENANT UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ISOLÉE

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

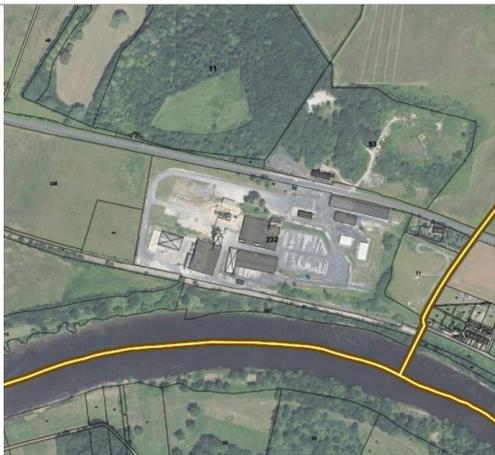
L'urbanisation historique sur le territoire de la CCTV traduit de nombreux ensembles bâtis diffus dans le paysage. La réoccupation d'ancien corps de ferme a permis l'installation d'artisans en milieu agricole. Ces artisans y ont développé leurs entreprises. Les STECAL « Az » offrent aux activités économiques isolées la possibilité de développer leur activité et de se pérenniser sur le territoire.

Ces STECAL comprennent notamment 2 activités économiques de taille importante :

- La Champignonnière à l'Ile Bouchard ;

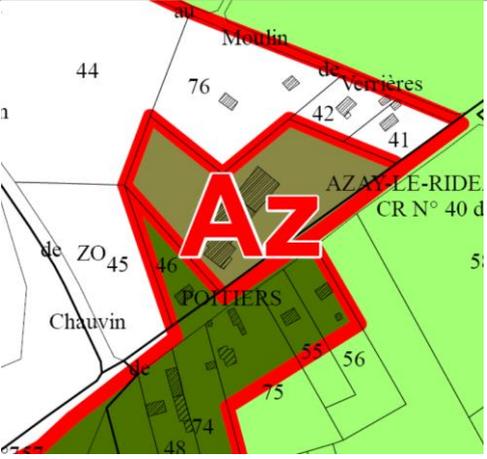
Extrait du zonage _ Commune de L'Ile Bouchard	Photographie aérienne
	

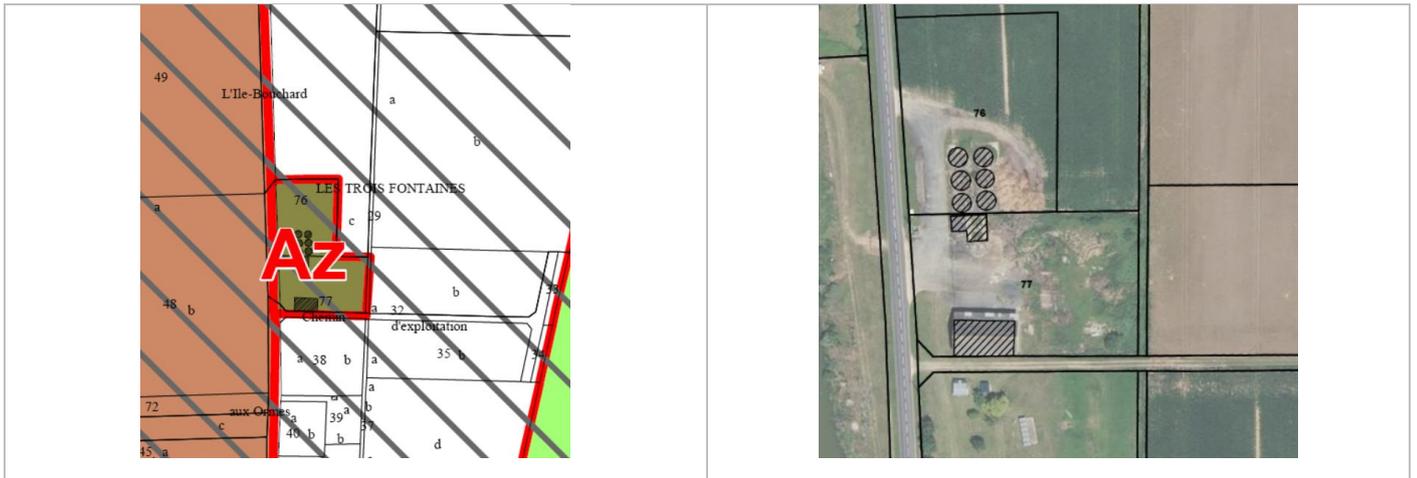
- L'usine de Paviers à Cruzilles.

Extrait du zonage _ Commune de Cruzilles	Photographie aérienne
	

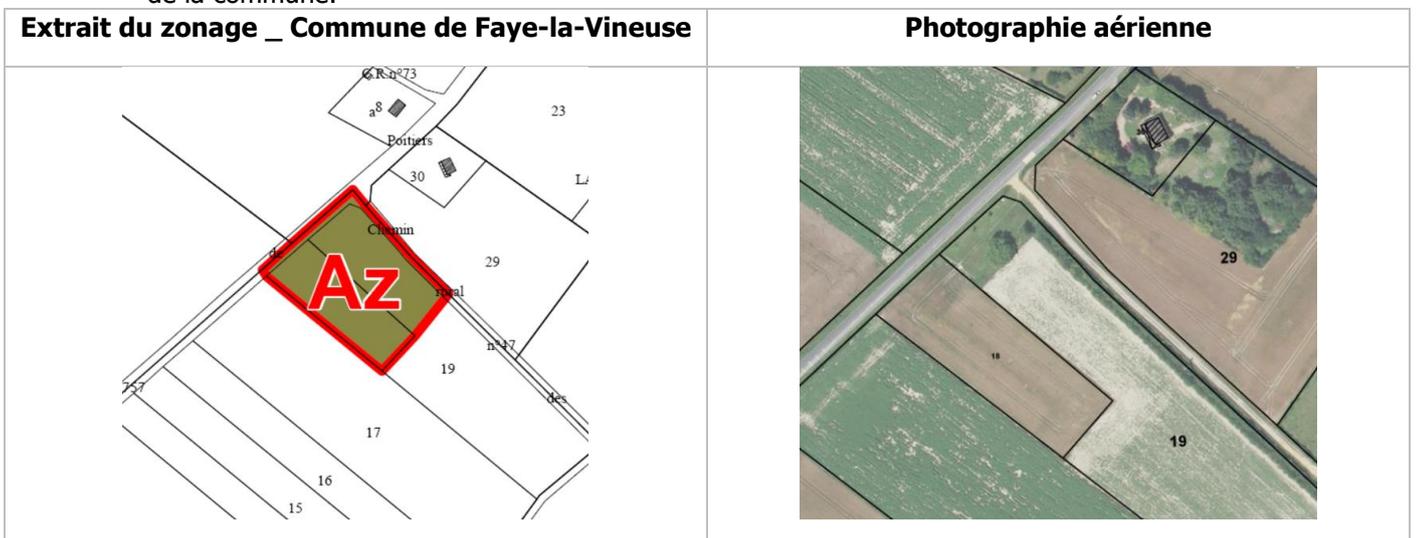
Cas particuliers :

- A Chaveignes et Braye-sous-Faye, le nombre de STECAL « Az » est relativement important en raison de l'installation d'artisans sur des terrains autrefois dédiés au développement de zone économique.

Extrait du zonage _ Commune de Braye-sous-Faye	Photographie aérienne	
		
Extrait du zonage _ Commune de Chaveignes	Photographie aérienne	
		
<ul style="list-style-type: none"><li>- A Marcilly-sur-Vienne, le secteur Az correspond à une friche économique pouvant accueillir une nouvelle activité.</li></ul>	<th data-bbox="815 1585 1520 1630">Photographie aérienne</th>	Photographie aérienne



- A Faye-la-Vineuse, le secteur Az correspond au site d'implantation ciblé pour le déménagement du garage de la commune.



- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

**Hauteur :** La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifient.

**Emprise au sol :** les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

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 autorisés dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.



## • JUSTIFICATION

Ces STECAL ont été retenus car ils accueillent des activités économiques industrielles et artisanales. La création de ces STECAL permet de conforter ces activités économiques sur le territoire. Au regard du volume de certains bâtiments existants, l'emprise au sol et les hauteurs maximales autorisées par le PLUi sont importantes.

2 raisons différentes justifient la création de STECAL pour ces entreprises :

- **Le nombre de salariés** employés par l'entreprise : les entreprises comptant plus de 4 salariés font l'objet de STECAL pour préserver l'emploi.
- Des **projets de constructions** émis lors de la consultation des entreprises lors du PLUi : un questionnaire entreprise a été distribué à chaque entreprise du territoire en 2017 pour connaître leurs besoins.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire* » du PADD.

### 3.10.10 NAC : SECTEUR NATUREL COMPRENANT D'ANCIENNES CARRIÈRES

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Les STECAL « Nac » soulignent les anciens sites sous cavées sur lesquels les constructions lourdes ne sont pas souhaitées et dont la nature du sol ne permet pas une exploitation des terres rentable pour l'activité agricole. Ces secteurs se présentent comme potentiellement propices à l'accueil de système de production d'énergie renouvelables.

Cas particulier :

- Sur la commune de Ligré, les secteurs « Nac » correspondent à des secteurs sous cavés n'ayant pas fait l'objet d'une étude spécifique de délimitation.

Extrait du zonage _ Commune de Ligré	Photographie aérienne
	

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : en raison des étendues possibles par l'emprise d'un champ photovoltaïque, l'emprise au sol des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

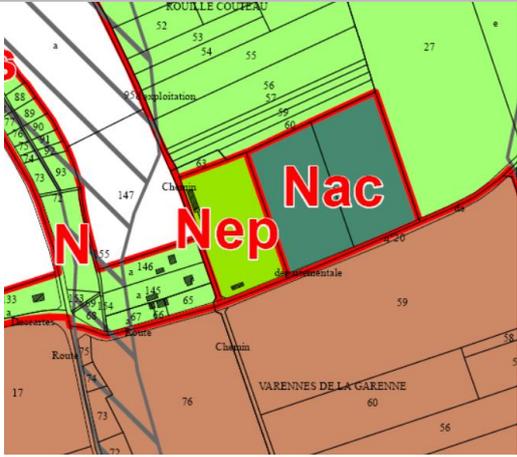
Sont admises les nouvelles constructions et installations des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à 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.

#### • JUSTIFICATION

Ces STECAL ont été retenus afin de définir des secteurs propices aux installations d'énergie renouvelables de faible hauteur. La faible valeur agronomique des terres, en raison de l'activité de carrière d'antan, ne permet pas d'offrir une exploitation pérenne des terres par l'activité agricole. De ce fait, les STECAL offrent la possibilité de donner une nouvelle vocation à ces secteurs. La méconnaissance des besoins en hauteur des systèmes d'énergie renouvelables à venir, explique la hauteur importante des constructions permis dans ces STECAL.

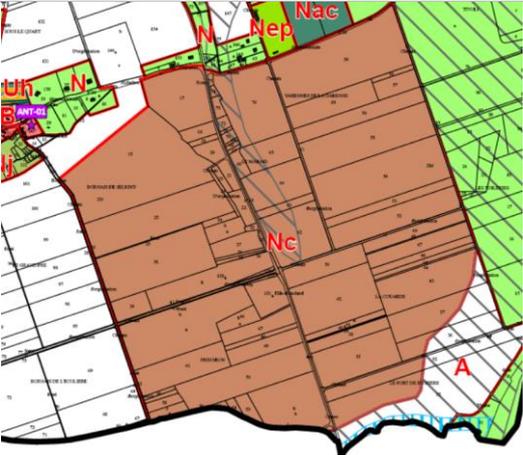
Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Conforter les entreprises majeures situées en dehors des zones d'activités* » et « *Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage* » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune d'Antigny-le-Tillac	Photographie aérienne
	
Extrait du zonage _ Commune de Cruzilles	Photographie aérienne
	

### 3.10.11 Nc : SECTEUR NATUREL PERMETTANT L'EXPLOITATION DE CARRIÈRES

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Les STECAL « Nc » correspondent aux sites d'exploitations de carrières existantes ou projetée selon l'arrêté préfectoral relatif. Il prend aussi en considération les études en cours sur des secteurs potentiels comme c'est sur la commune d'Antogny-le-Tillac.

Extrait du zonage _ Commune d'Antogny-le-Tillac	Photographie aérienne
	

Un cas particulier existe sur la commune de Razines où un site communal est exploité ponctuellement pour les besoins en matériaux de la commune.

Extrait du zonage _ Commune d'Antogny-le-Tillac	Photographie aérienne
	

- HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises dans le secteur Nc, les constructions nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil.

Sont admis dans le secteur Nc :

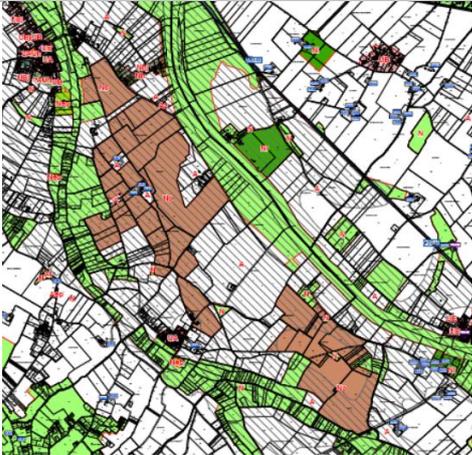
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- Les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

#### • JUSTIFICATION

Le périmètre de ces STECAL correspond :

- aux périmètres précisés dans les **arrêtés d'exploitation** de carrière présentés en annexes du PLUi ;
- à des **projets de création de carrière** porté par les entreprises en place à Antogny-le-Tillac.

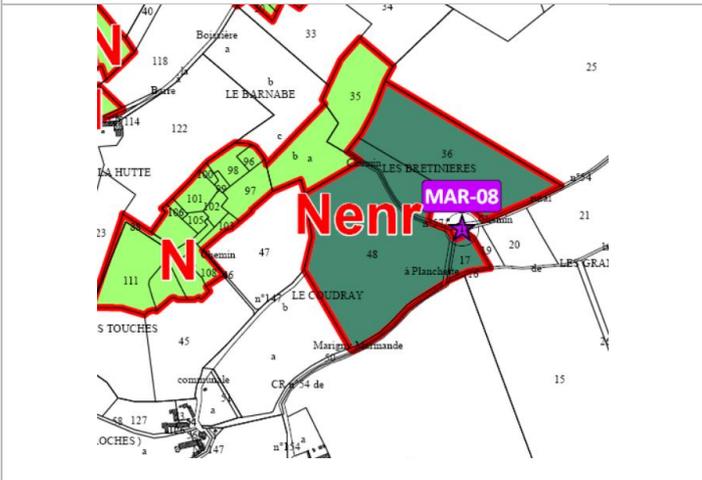
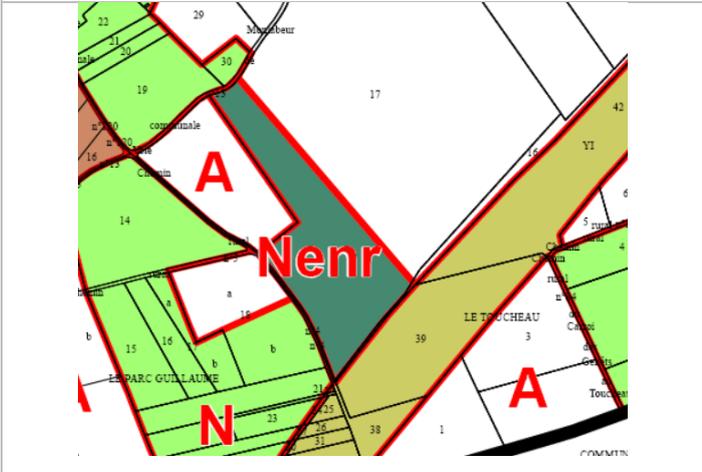
Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « *Étudier, adapter et réguler les demandes d'extensions et de création des carrières* » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de Parçay-sur-Vienne	Photographie aérienne
	

### 3.10.12 NENR : SECTEUR NATUREL PROPICE AUX INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Les STECAL « Nenr » se composent d'anciennes décharges publiques ayant polluées les sols et de sites artificialisés par d'anciennes activités économiques. Ces secteurs sont propices à l'accueil de systèmes d'énergies renouvelables tout en limitant les impacts sur l'activité agricole. Certains de ces secteurs font déjà l'objet de projets photovoltaïques tels que les deux secteurs sur la commune de Marigny-Marmande.

Extrait du zonage _ Commune de Marigny-Marmande	Photographie aérienne
	
	

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : en raison de la diversité des systèmes d'énergies renouvelables possibles sur les secteurs (champ photovoltaïque, méthanisation, etc.), les élus non pas souhaité y réglementer les hauteurs des nouvelles constructions.

Emprise au sol : en raison de la diversité des systèmes d'énergies renouvelables possibles sur les secteurs limités, les élus non pas souhaité y réglementer l'emprise au sol des nouvelles constructions.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises les nouvelles constructions et installations des sous-destinations « 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 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

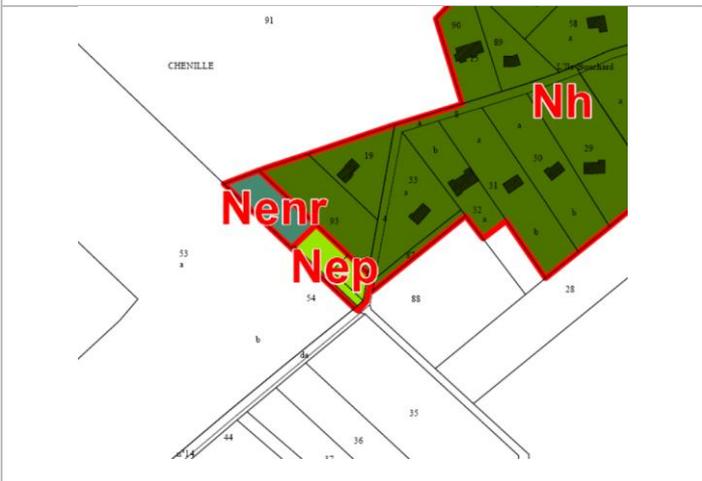
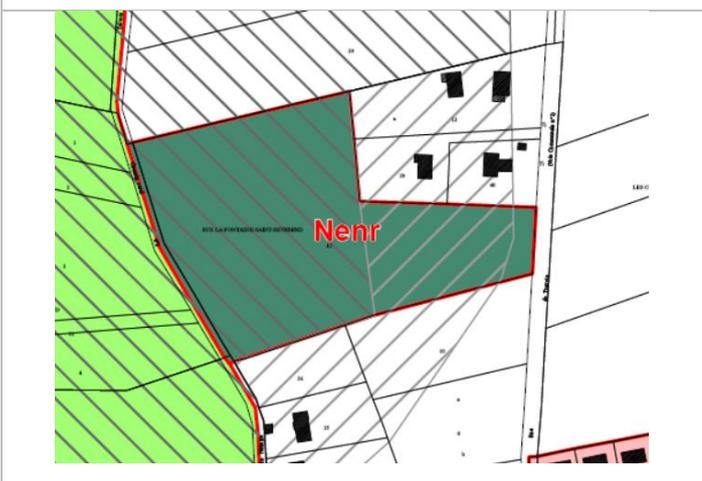
- **JUSTIFICATION**

Le périmètre de ces STECAL correspond à ces anciens sites d'enfouissements des déchets non-contrôlés. Etant donné la forte présomption de pollution, les élus souhaitent permettre la valorisation du foncier grâce à des parcs photovoltaïques.

La délimitation des secteurs a été faite sur les sites dont l'implantation de constructions propres aux énergies renouvelables n'apporte que peu de nuisance sur les secteurs habités.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « *Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage* » du PADD.

- **EXEMPLE**

Extrait du zonage _ Commune de Brizay	Photographie aérienne
	
Extrait du zonage _ Commune de Nouâtre	Photographie aérienne
	

### 3.10.13 NEP : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

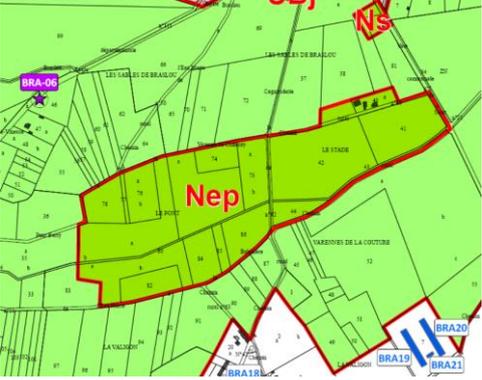
Les secteurs « Nep » regroupe les installations publiques et d'intérêt publics (équipements sportifs, stade, défense incendie, cimetière et salle polyvalente) historiquement implantées en milieu naturel et diffus sur le territoire. Le périmètre des secteurs prend en compte les besoins projetés de développement des équipements existants ou à venir.

Cas particulier :

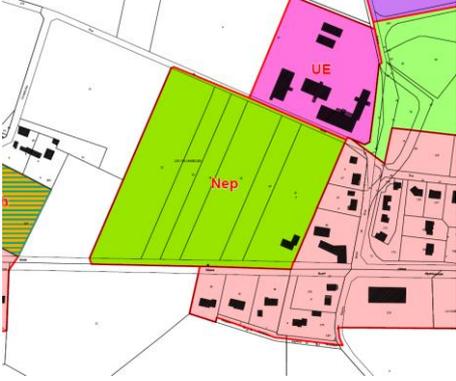
- Sur la commune d'Avon les Roches, le secteur « Nep » en continuité du bourg correspond au terrain sportif de la commune ainsi qu'au parc paysager projetée avec le projet de détournement du ruisseau arrivant depuis Jautrou.

Extrait du zonage _ Commune Avon-les-Roches	Photographie aérienne
	

- Sur la commune de Braslou, le grand secteur « Nep » correspond à l'ensemble des terrains sportifs sur la commune (vestiaires, terrains de football et terrain de golf dont une extension est projetée).

Extrait du zonage _ Commune Avon-les-Roches	Photographie aérienne
	

- Sur la commune de Noyant-de-Touraine, le secteur « Nep » en continuité du secteur de la gare correspond au secteur prédéfini pour l'accueil d'une nouvelle salle polyvalente et de son stationnement mutualisé avec le stade.

Extrait du zonage _ Commune de Noyant-de-Touraine	Photographie aérienne
	

- Sur la commune de Trogues, le secteur « Nep » en continuité du bourg correspond à l'ancienne halle de gare ferroviaire présentant un potentiel de développement en lien avec le projet de voie cyclable « Escalé en Vienne ».

Extrait du zonage _ Commune de Trogues	Photographie aérienne
	

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : étant de nature publique, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

Emprise au sol : souhaitant permettre un développement modéré de ces secteurs, la surface cumulée des nouvelles constructions y est limitée à 1 500m<sup>2</sup>.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises 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 admises les nouvelles constructions à vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

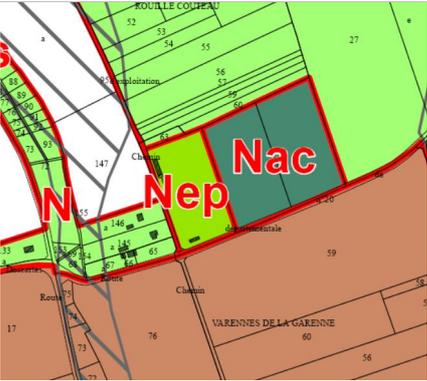
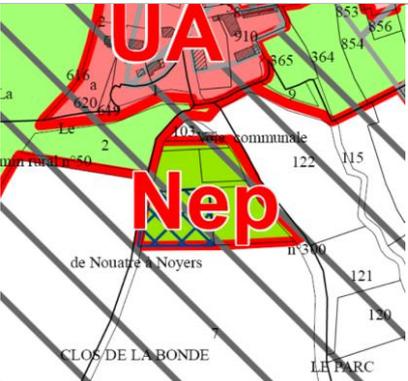
- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- **JUSTIFICATION**

Ces STECAL correspondent à plusieurs installations publiques liées aux collectivités publiques qui sont en discontinuité avec le tissu urbain. La création d'un STECAL permet d'autoriser le stockage de matériaux et si besoin de construire un entrepôt pour les services techniques de la commune. Ces STECAL permettent de conforter ces installations et leurs besoins d'extensions. Lorsque les extensions des équipements sont prévues sur des terrains qui ne sont pas de propriété communale, des emplacements réservés ont été créés.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « *Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux* » du PADD.

- **AUTRES EXEMPLES**

Extrait du zonage _ Commune d'Antogny-le-Tillac	Photographie aérienne
	
Extrait du zonage _ Commune de Nouâtre	Photographie aérienne
	
Extrait du zonage _ Commune de Razines (salle polyvalente)	Photographie aérienne
	

### 3.10.14 NH : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UN ENSEMBLE BÂTI À CONSOLIDER

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Ces STECAL définissent des ensembles bâtis consolidés et diffus en milieu naturel pouvant accueillir de nouvelle construction afin de combler les terrains en « dent creuse » sans compromettre la capacité d'accueil des réseaux existant ni nécessité un investissement important de la part de la commune.

- HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : identique à la zone N

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

- JUSTIFICATION

Ces STECAL concernent les ensembles bâtis suivants qui peuvent accueillir de nouvelles habitations.

Leur délimitation permet de combler les quelques dents creuses identifiées dans le diagnostic foncier et ceci sans compromettre la capacité d'accueil des réseaux existant ni nécessité un investissement important de la part de la commune.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « *Consolider les ensembles bâtis du territoire* » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de Chaveignes	Photographie aérienne
	

### 3.10.15 NHJ : SECTEUR NATUREL DE JARDINS PRIVÉS

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Ces STECAL définissent des jardins de grandes longueurs d'habitation classée en secteur « Nhj ». Ces STECAL permettent l'implantation des annexes et l'extension des habitations en secteur Nhj mais limitent les constructions en double rideau afin de préserver le cadre de vie des ensembles bâtis.

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : identique à la zone N

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et les annexes aux constructions existantes implantées dans le secteur Nh à la date d'approbation du présent document ;
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup> au total ;
- les abris ouverts pour animaux ;
- les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> au total pour ce dernier ;
- les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- la création d'accès et de voies de desserte automobiles et piétonniers ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

#### • JUSTIFICATION

Ces STECAL permet le confortement d'habitation en secteur Nh en limitant les constructions en double rideau afin de conserver la constitution paysagère de l'ensemble bâtis.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Consolider les ensembles bâtis du territoire* » du PADD.

Extrait du zonage _ Commune de Neuil	Photographie aérienne
	

### 3.10.16 Nj : SECTEUR NATUREL COMPRENANT DES JARDINS PARTAGÉS

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Ces STECAL définissent les jardins partagés présents sur la CCTVV. Ces secteurs conviviaux permettent l'implantation d'abris de jardin nécessaire au rangement des outils de jardinage.

Cas particulier :

- Le secteur « Nj » sur la commune de Courcoué vise à offrir une possibilité de création d'un potager collectif sur les parcelles communales, trop éloignée du bourg pour être constructibles.

Extrait du zonage _ Com mune de Courcoué	Photographie aérienne
	

- HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 3 mètres.

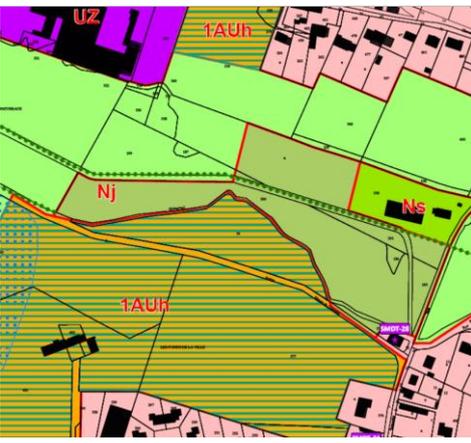
Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- ACTIVITÉ AUTORISÉE

Sont admises dans le secteur Nj, les nouvelles constructions de type abri de jardin et serres.

- JUSTIFICATION

Ces STECAL permettent le confortement des jardins partagés en offrant la possibilité aux propriétaires d'y implanter des locaux de rangements pour leurs matériels. Ceci vise à pérenniser ces jardins participant au cadre de vie rural du territoire.

Extrait du zonage _ Commune de Sainte-Maure-de-Touraine	Photographie aérienne
	

### 3.10.17 NL : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET ÉQUIPEMENTS

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Les STECAL « NI » correspondent à des sites, en secteurs diffus, comprenant une ou plusieurs activités touristiques (campings, hébergements, espaces de loisirs, accueil de public, visite de site historique (château), salle de réception, etc.) existantes ou projetées. Les périmètres des secteurs prennent en compte les besoins projetés pour le développement des activités touristiques. Le caractère naturel de ces secteurs se justifie par les parcs boisés, l'implantation en fonds de vallée ou la présence d'un point d'eau.

Les secteurs « NI » comprennent notamment les parcs des châteaux ouverts au public pour des visites (château du Rivau à Lémeré) et à l'hébergement touristique. Ceci est le cas notamment à Brizay (Château du Haut-Brizay), Champigny-sur-Veude (château de Champigny-sur-Veude), Crouzilles (Château de Pavier), Crissay-sur-Manse (château du bourg), Marcilly-sur-Vienne (château les Granges), Luzé (Abbaye du Bois Aubry), à Noyant-de-Touraine (château de Brou) et Trogues 5château de Boizé).

En outre, il comprend les espaces de loisirs des communes (aire de jeu et parc public) implanter en limite de zones urbaines. Ceci est le cas notamment à Chaveignes, Crissay-sur-Manse, Marcilly-sur-Vienne, Ports, Theneuil ou encore Trogues.

Cas particuliers :

- Sur la commune de Brizay, le secteur « NI » en limite de bourg correspond au projet de création d'un point d'eau (point bas du bourg) associée à une activité de loisirs.

Extrait du zonage _ Commune de Brizay	Photographie aérienne

- Sur la commune de Chaveignes, le secteur « NI » en limite du parc de Richelieu correspond au village vacances ainsi qu'au centre équestre.

Extrait du zonage _ Commune de Chaveignes	Photographie aérienne

- Sur la commune de Chaveignes, le secteur « NI » en limite de bourg est défini pour l'implantation d'installations d'équipements légers de loisirs.

Extrait du zonage _ Commune de Chaveignes	Photographie aérienne

- Le secteur de Lémeré, à l'est, définit un boisement sur lequel un projet d'habitats insolites (dans les arbres) a été présenté lors de permanence durant l'élaboration du PLUi. Ce projet est porté par les propriétaires du Château de la Noblaye qui souhaitent proposer une offre en hébergements touristiques atypiques.

Extrait du zonage _ Commune de Lémeré	Photographie aérienne

- Le secteur de Neuil, le secteur dans la Forêt aux Touches correspond à un site d'hébergement touristique en développement.

Extrait du zonage _ Commune de Neuil	Photographie aérienne

- Sur la commune de Panzoult, le pigeonnier de la Fuie de Roncé fait l'objet d'une réflexion de mise en valeur touristique en lien avec le tourisme vert et les circuits pédestres.

Extrait du zonage _ Commune de Panzoult	Photographie aérienne

- Sur la commune de Pouzay, le centre équestre implanté en fond de vallée a été classé en secteur NI.

Extrait du zonage _ Commune de Pouzay	Photographie aérienne

- Le secteur de Ports, le long de la Vienne, définit l'ancienne site du barrage de maison rouge sur lequel une reconversion en base de loisir, notamment nautique est envisagée.

Extrait du zonage _ Commune de Ports	Photographie aérienne

- Sur la commune de Trogues, les 2 secteurs « NI » au sud correspondent à deux projets de développement d'hébergement touristique de type camping. Le périmètre du camping des Allais correspond au permis d'aménagement dont dispose la structure.

Extrait du zonage _ Commune de Trogues	Photographie aérienne

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres sauf si des impératifs techniques le justifient

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Est admis dans le secteur NI, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.

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.

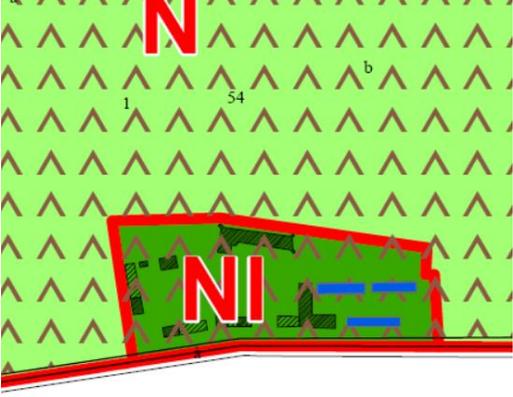
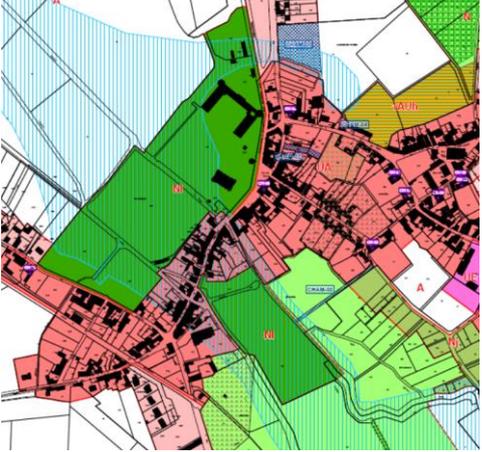
- **JUSTIFICATION**

Ces STECAL correspondent à des sites touristiques ou de loisirs existants ou projetés au développement connu. Ils ont été créés au niveau :

- des châteaux exerçant déjà une activité touristique (chambre d'hôtes, visites ponctuelles du château...).
- du site de l'ancienne gare de Trogues.
- des campings et villages vacances existants.
- des espaces de loisirs existants.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs » du PADD.

• **EXEMPLES**

<b>Extrait du zonage _ Commune de Brizay</b>	<b>Photographie aérienne</b>
 <p>The zoning map for Brizay shows a green area with a red boundary. The area is labeled 'NI' in large red letters. There are also smaller labels '1', '54', and 'b' in the green area. The background has a repeating pattern of small brown triangles.</p>	 <p>The aerial photograph shows a building complex with a swimming pool and a tennis court. The number '54' is visible in the upper part of the image. The surrounding area is a mix of green fields and trees.</p>
<b>Extrait du zonage _ Commune de Champigny-sur- Veude</b>	<b>Photographie aérienne</b>
 <p>The zoning map for Champigny-sur-Veude shows a green area with a red boundary. The area is labeled 'NI' in large red letters. The map shows a complex layout of buildings and roads.</p>	 <p>The aerial photograph shows a building complex with a swimming pool and a tennis court. The number '40' is visible in the upper part of the image. The surrounding area is a mix of green fields and trees.</p>

### 3.10.18 NM : SECTEUR NATUREL MILITAIRE

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Sur le territoire de la CCTVV, un seul secteur est classé en « Nm ». Il s'agit du Bois du Ruchard appartenant à l'armée nationale.

#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : en raison de la nature du propriétaire des terrains (l'armée nationale) la hauteur des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

Emprise au sol : en raison de la nature du propriétaire des terrains (l'armée nationale) l'emprise au sol des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

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

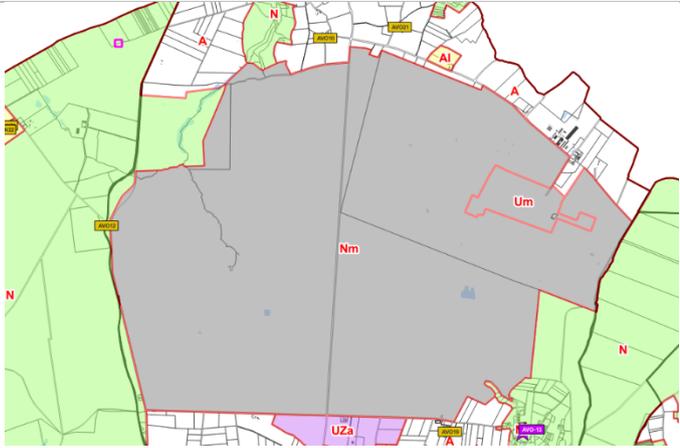
Sont admises les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement de l'armée nationale.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « entrepôt » 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.

#### • JUSTIFICATION

Ces STECAL correspondent aux secteurs du Ruchard appartenant à l'armée nationale. Les élus ont souhaité souligner la présence de ce secteur spécifique et y permettre le développement d'activités légères en lien avec les besoins de l'armée nationale.

Extrait du zonage _ Commune d'Avon-les-Roches	Photographie aérienne
	

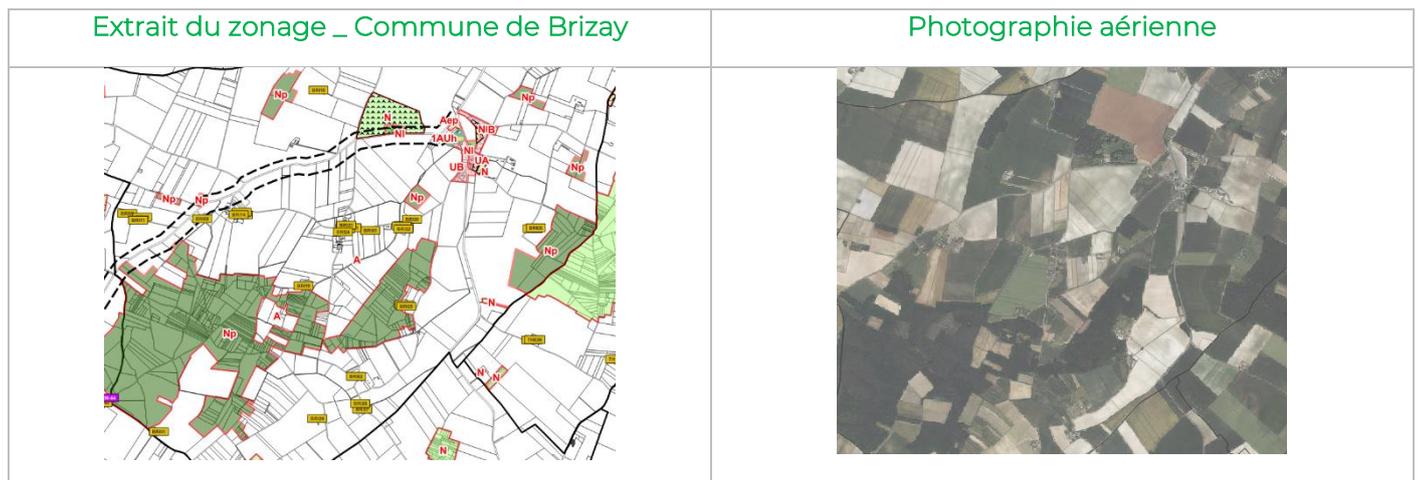
## Additif suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

### 3.10.19 NP : SECTEUR NATUREL PROTÉGÉ

Le secteur Np n'est pas un STECAL par définition puisqu'il n'offre aucune possibilité de construction. Sur le territoire de la CCTVV, les secteurs « Np » ont été définis dans l'ambition de préserver de toute construction des espaces avec un fort intérêt écologique.

Ces secteurs ont été défini autour de sites suivants :

- Sur la commune de Brizay, pour le Bois de la Gabillière.



- Sur la commune de Léré, en continuité du secteur Np de Brizay sur le Bois de la Gabillière.



Ces protections correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif 3.2.1 « *conserver les milieux d'intérêt reconnus pour la biodiversité* » du PADD.

### 3.10.20 Ns : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UNE STATION D'ÉPURATION

- OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Les STECAL « Ns » ciblent les stations d'épuration existantes ou projetées sur le territoire de la CCTVV.

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLU ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises les nouvelles constructions et installations des sous-destinations « 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 une station d'épuration existante ou en projet.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « industrie » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

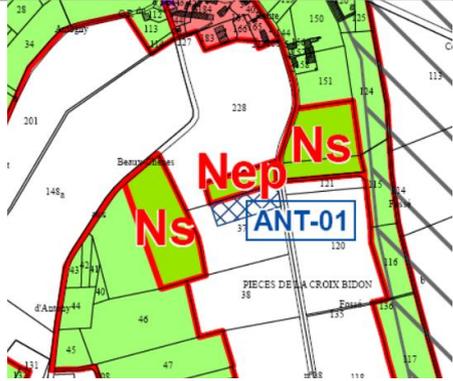
- L'opération projetée est l'installation d'une usine de méthanisation
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- **JUSTIFICATION**

Le périmètre de ces STECAL correspond aux périmètres des systèmes de traitement des eaux usées existants et à leurs extensions. Lorsque les extensions sont prévues sur des terrains qui ne sont pas de propriété communale, des emplacements réservés ont été créés.

La production de boues pouvant servir de matière première pour une usine de méthanisation, argumente le choix des élus de permettre l'implantation d'usine de méthanisation sur ces secteurs lorsque les réseaux et les accès le permettent. Cette possibilité justifie l'emprise au sol importante autorisée dans les secteurs.

Sur la commune d'Antogny-le-Tillac, deux sites potentiels pour l'accueil de la nouvelle station d'épuration ont été projetés. La défaillance de la station d'épuration existante sur la commune justifie le besoin d'en construire une nouvelle, en dehors de la zone inondable.

Extrait du zonage _ Commune d'Antogny-le-Tillac	Photographie aérienne
	

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux* » du PADD.

### 3.10.21 NTR : SECTEUR NATUREL COMPRENANT DE L'HABITAT TROGLODYTE

- **OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS**

Sur le territoire de la CCTVV, les secteurs classés « Ntr » correspondent à des secteurs touristiques ayant la particularité de contenir de l'habitat troglodytique ou des caves occupées. Le STECAL renvoi à l'OAP thématique relative aux

aménagements des coteaux le classement en zone naturel ne permet pas l'implantation d'activités agricoles dans ces secteurs en raison du paysage boisé, des situations en fond de vallée ou des risques présents.

- **HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL**

Hauteur : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage afin de ne pas dénaturer le caractère troglodytique de ces secteurs.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **ACTIVITÉ AUTORISÉE**

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises dans le secteur Atr, les nouvelles constructions ayant la vocation de « logement », « hébergement », « 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 cavité est sécurisée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

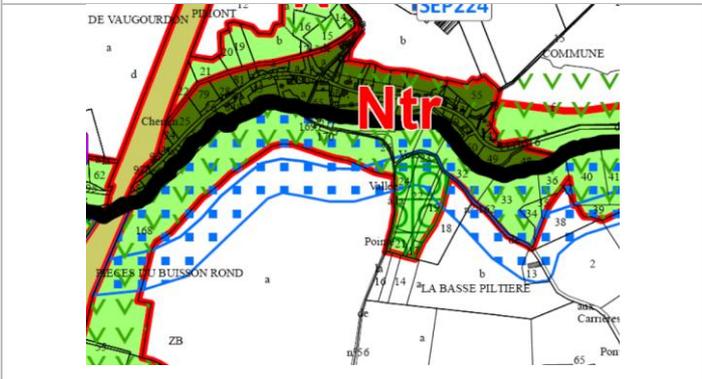
- **JUSTIFICATION**

Afin de permettre le développement et la valorisation de l'habitat troglodytique sur le territoire de la CCTVV. Les élus ont souhaité souligner les potentiels secteurs troglodytiques de développement d'une activité touristique. La réglementation de hauteur et d'emprise au sol vise à permettre ce développement tout en assurant un respect paysager de ses secteurs caractéristiques. Le classement permet également de souligner une partie des sites concernés par l'OAP thématique relative à l'aménagement des coteaux.

Le classement en zone naturel est déterminé au regard de la végétation, la localisation en fond en fond de vallée et de l'absence d'activité agricole.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Pérenniser le patrimoine paysager et naturel* » du PADD.

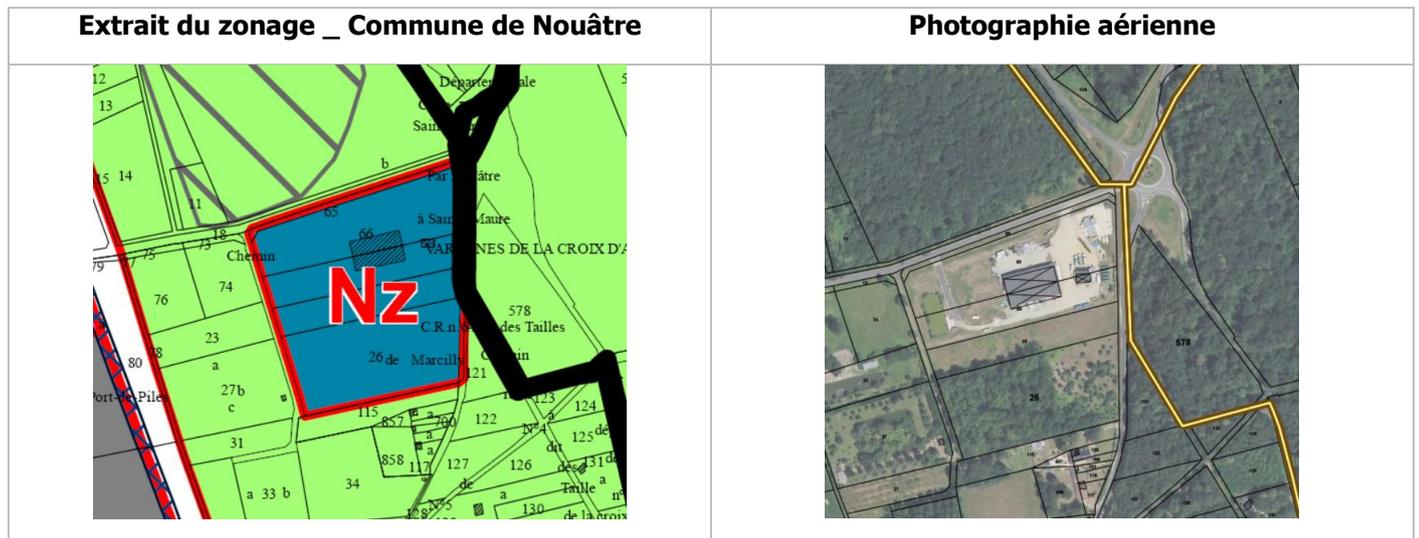
- **EXEMPLES**

Extrait du zonage _ Commune de Saint-Epain	Photographie aérienne
	

### 3.10.22 Nz : SECTEUR NATUREL COMPRENANT UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ISOLÉE

#### • OCCUPATION ACTUELLE DES SECTEURS

Ce STECAL ne concerne qu'une activité du territoire, à Nouâtre. Le périmètre du secteur prend en compte les besoins de développement de l'entreprise situé entre les bois à la zone d'activités communautaire.



#### • HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'attique sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière

#### • ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises dans le secteur Nz 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 Nz, 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.

#### • JUSTIFICATION

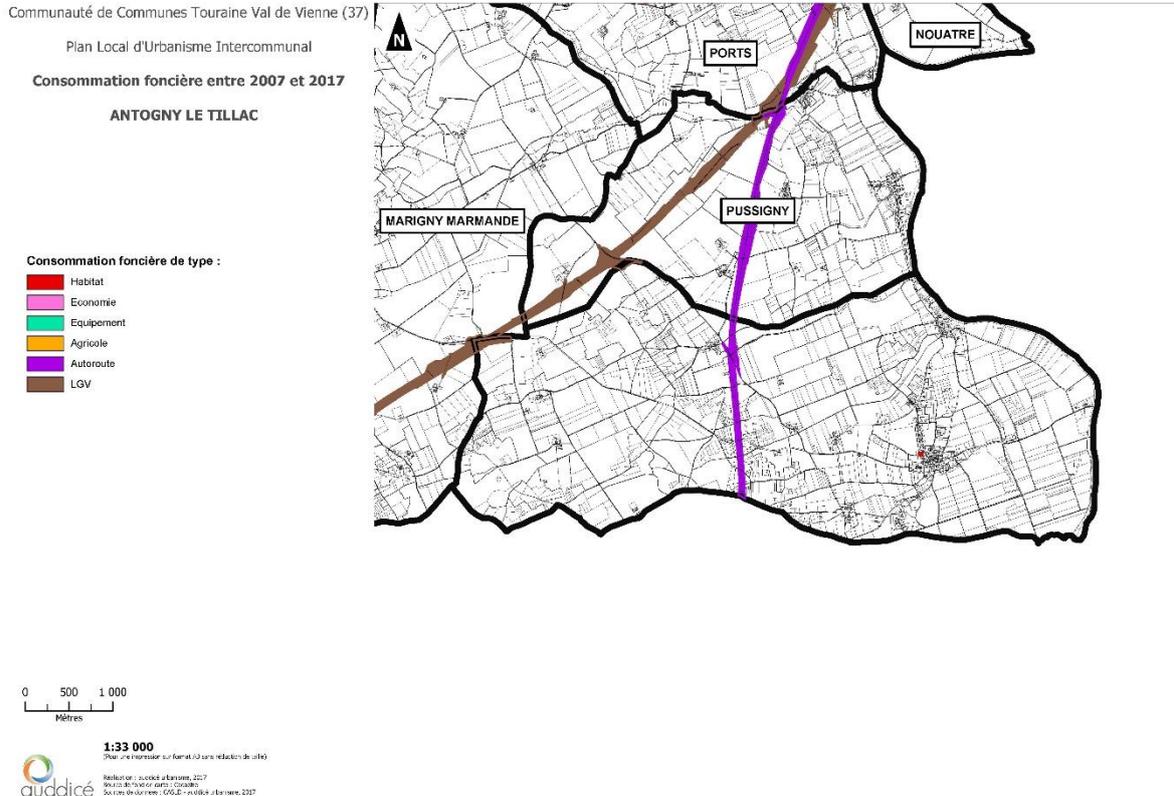
Ces STECAL ont été retenus car ils accueillent des activités économiques industrielles et artisanales. La création de ce STECAL permet de conforter une activité économique sur le territoire. Au regard du volume de certains bâtiments existants, l'emprise au sol et les hauteurs maximales autorisées par le PLUi sont importantes. Le secteur est justifié par des **projets de constructions** émis lors de la consultation des entreprises lors du PLUi.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « *Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire* » du PADD.



## **ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 3\_ JUSTIFICATIONS**

## ANNEXE A : CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

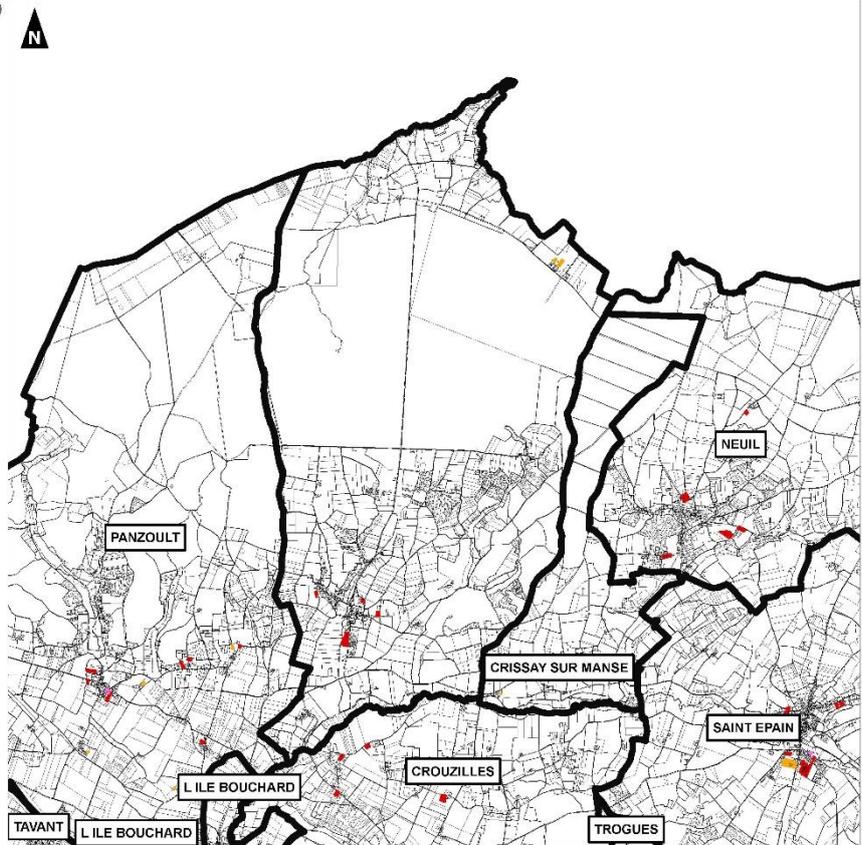
AVON LES ROCHES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

**1:45 000**  
(524 sans le cadre et sur format A3 sans réduction de taille)  
Antériorité : 04/04/2014 (version 2017)  
Source des données : IGN, 2017  
Sources de données : CAS 3 - Sudis - Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

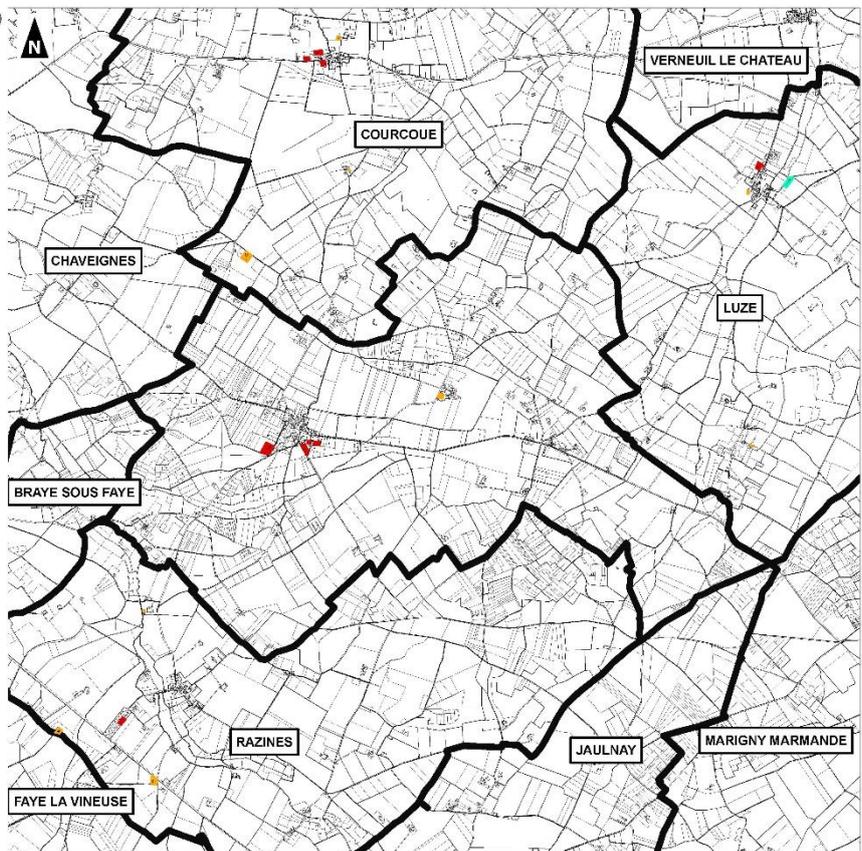
BRASLOU

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

**1:31 000**  
(524 sans le cadre et sur format A3 sans réduction de taille)  
Antériorité : 04/04/2014 (version 2017)  
Source des données : IGN, 2017  
Sources de données : CAS 3 - Sudis - Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

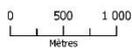
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

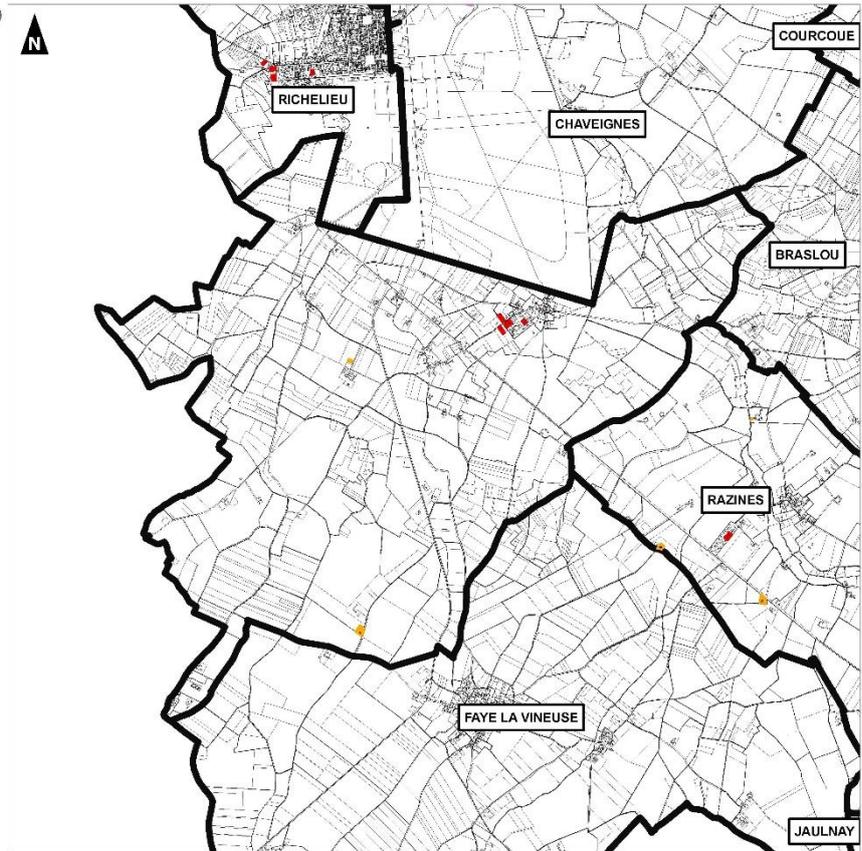
**BRAYE SOUS FAYE**

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:29 000**  
(Scale sans rapport de sur format A3 sans réduction de taille)  
Mise à jour : 04/04/2018 (version 2017)  
Sources de données : CAS 3 - urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

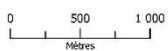
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

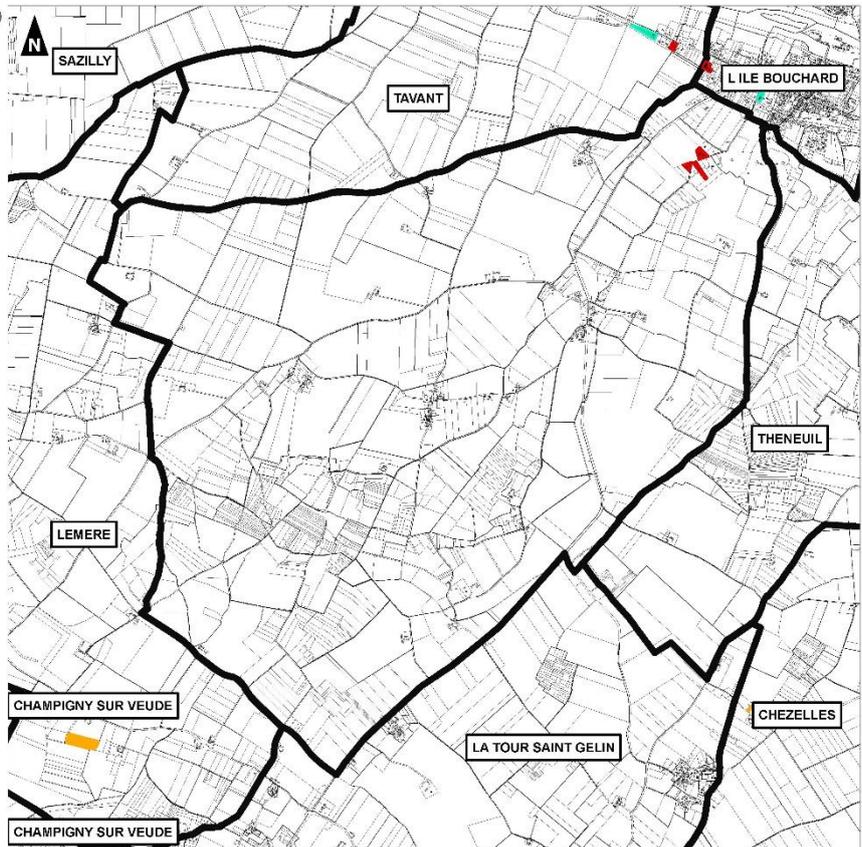
**BRIZAY**

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:22 000**  
(Scale sans rapport de sur format A3 sans réduction de taille)  
Mise à jour : 04/04/2018 (version 2017)  
Sources de données : CAS 3 - urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

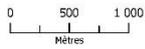
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

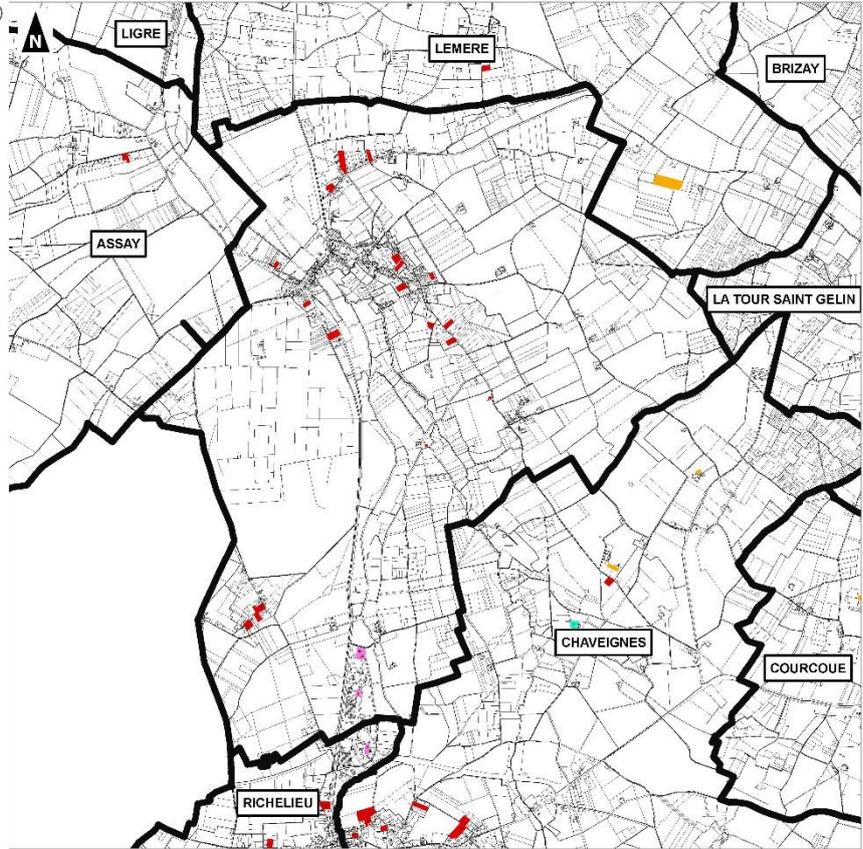
CHAMPIGNY SUR VEUDE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:26 000**  
(Scale sans rapport sur un format A3 sans réduction de taille)  
MédiaSource - Couleurs urbaines, 2017 /  
Sources foncières de zones : cadastre /  
Sources de données : CAS 3 - Sudis Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

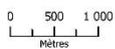
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

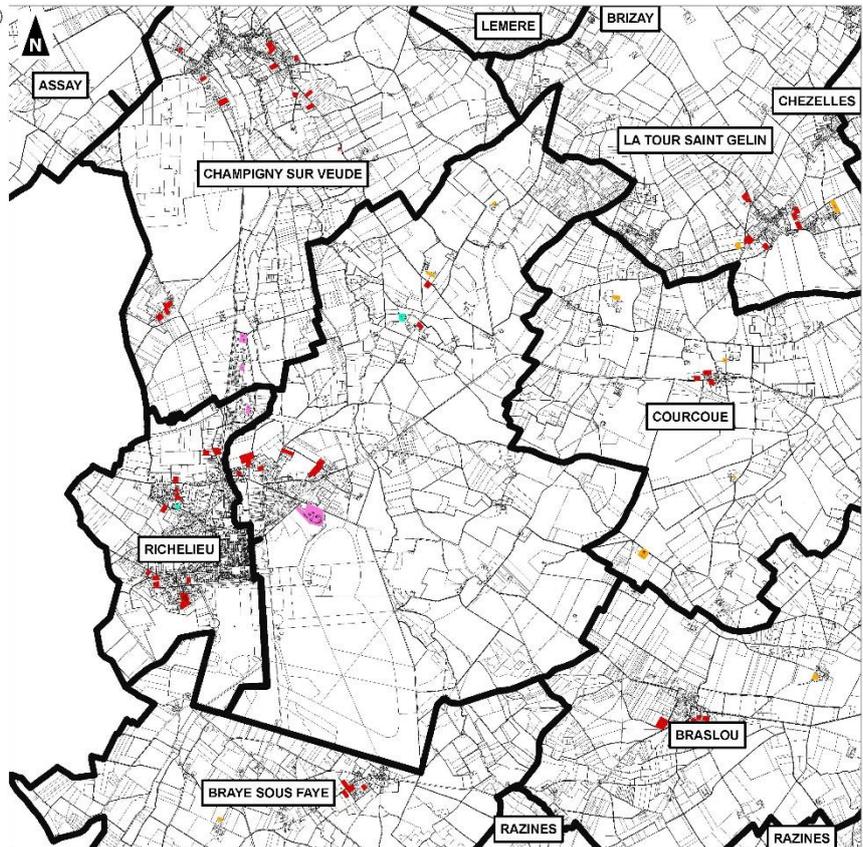
CHAVEIGNES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:35 000**  
(Scale sans rapport sur un format A3 sans réduction de taille)  
MédiaSource - Couleurs urbaines, 2017 /  
Sources foncières de zones : cadastre /  
Sources de données : CAS 3 - Sudis Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

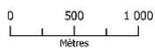
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

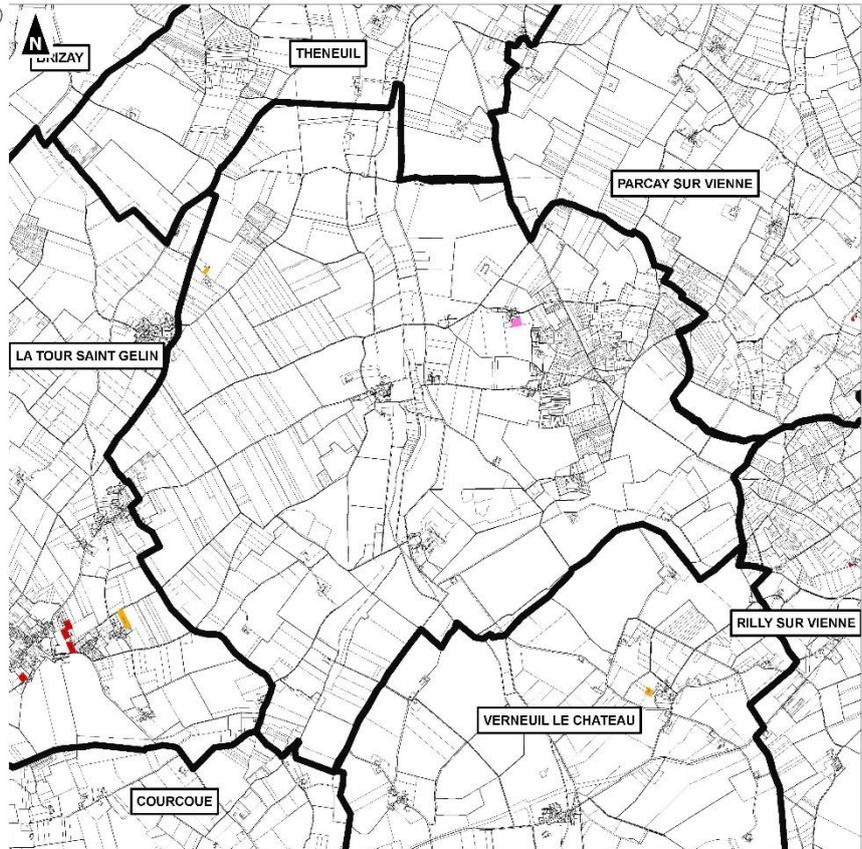
CHEZELLES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:24 000**  
(Cet axe est imprimé sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Ratier en format de carte : Cédric  
Sources de données : CAS 3 - audit urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

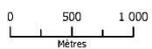
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

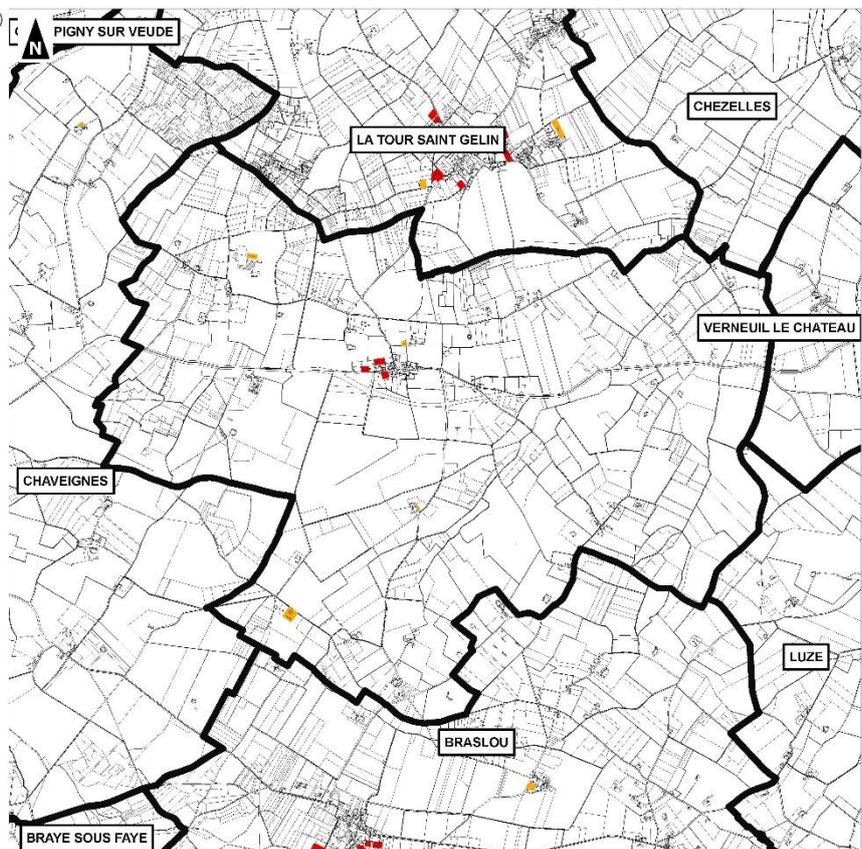
COURCOUE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:25 000**  
(Cet axe est imprimé sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Ratier en format de carte : Cédric  
Sources de données : CAS 3 - audit urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

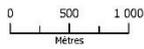
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

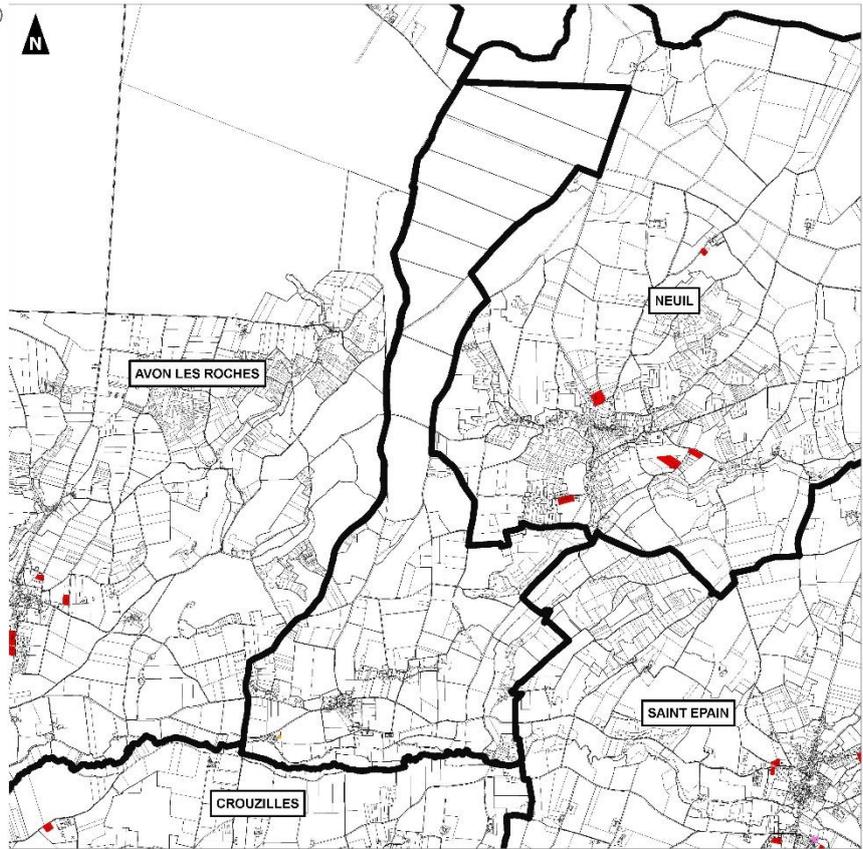
CRISSAY SUR MANSE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:26 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudex urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, audidice urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

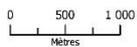
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

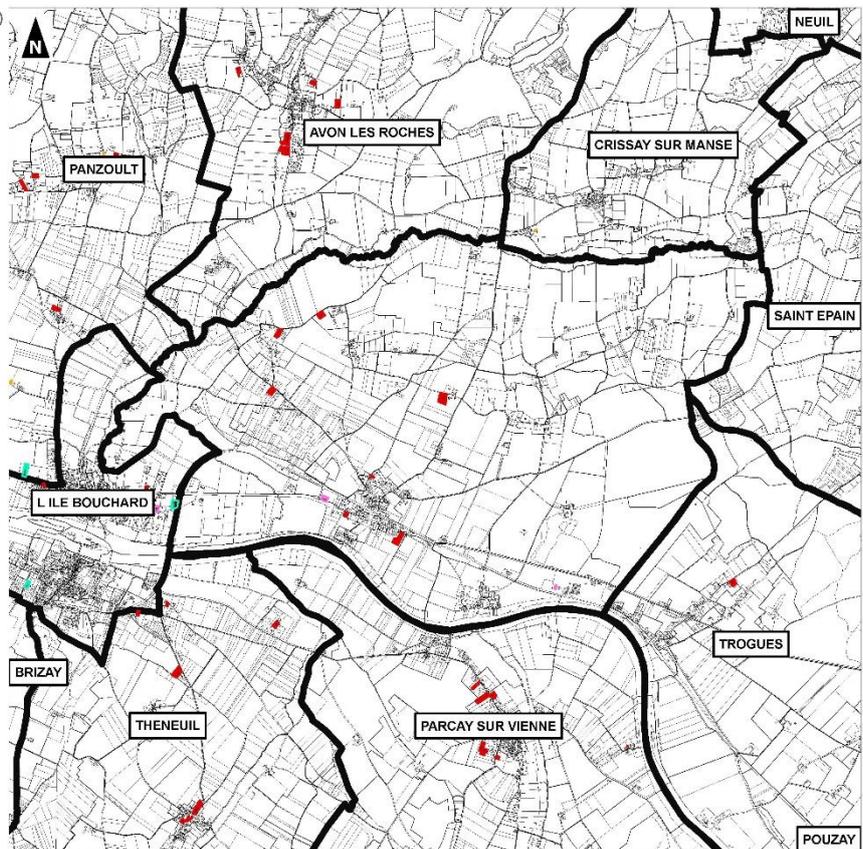
CROUZILLES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:28 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudex urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, audidice urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

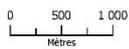
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

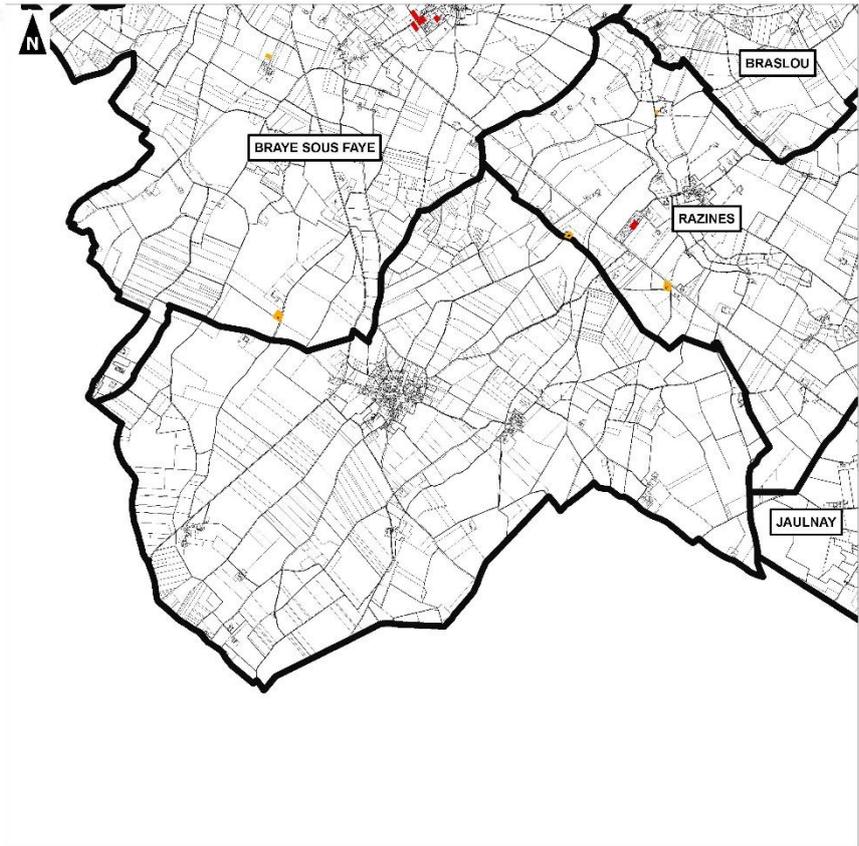
FAYE LA VINEUSE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:30 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Branche foncière de type : Cadastre et  
Sources de données : cadastre, auddicé urbanisme, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

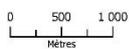
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

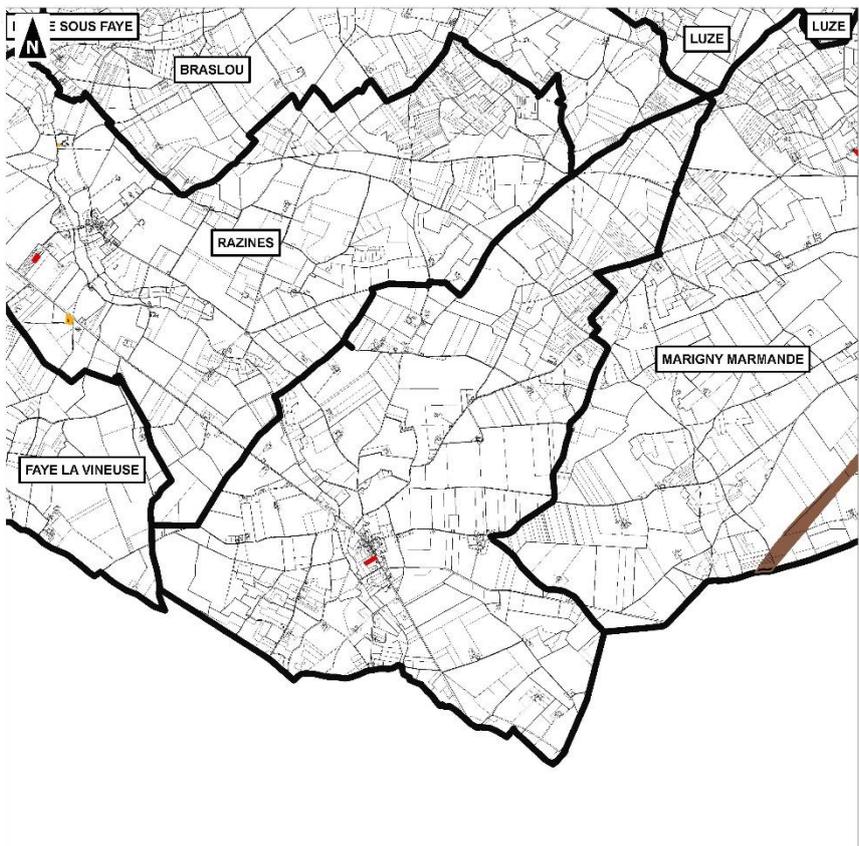
JAYLWAY

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:30 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Branche foncière de type : Cadastre et  
Sources de données : cadastre, auddicé urbanisme, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

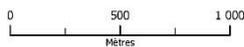
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

L ILE BOUCHARD

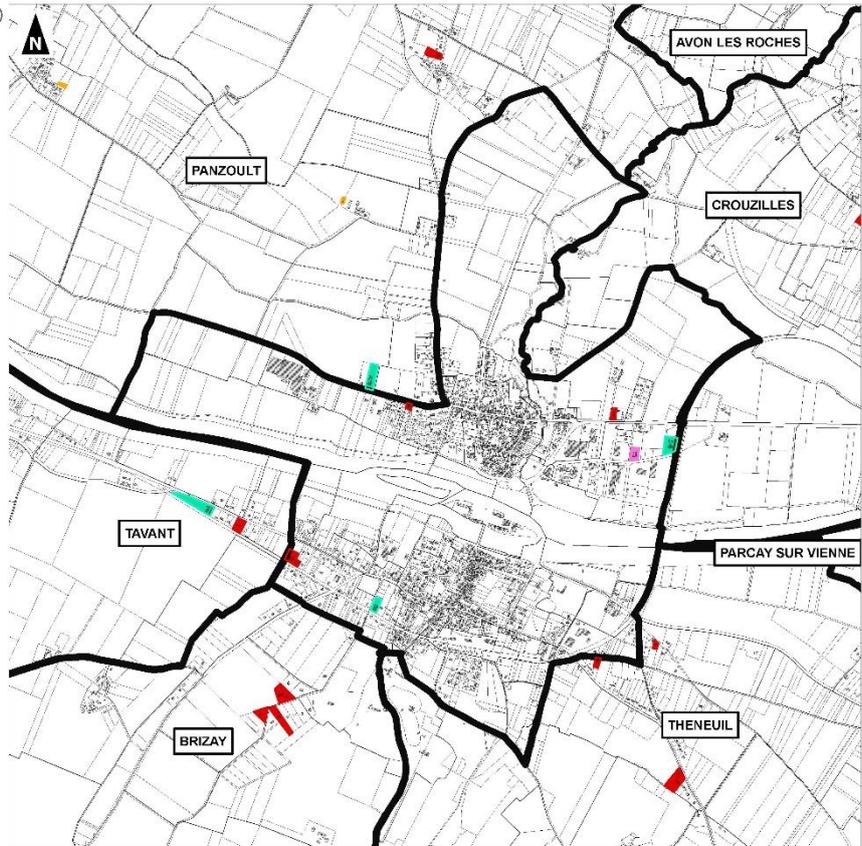
Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:14 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudex urbanisme, 2017  
Base de données de cartes : Cadastre et  
Boucles de données : caudex / audidice / urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

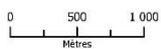
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

LA TOUR SAINT GELIN

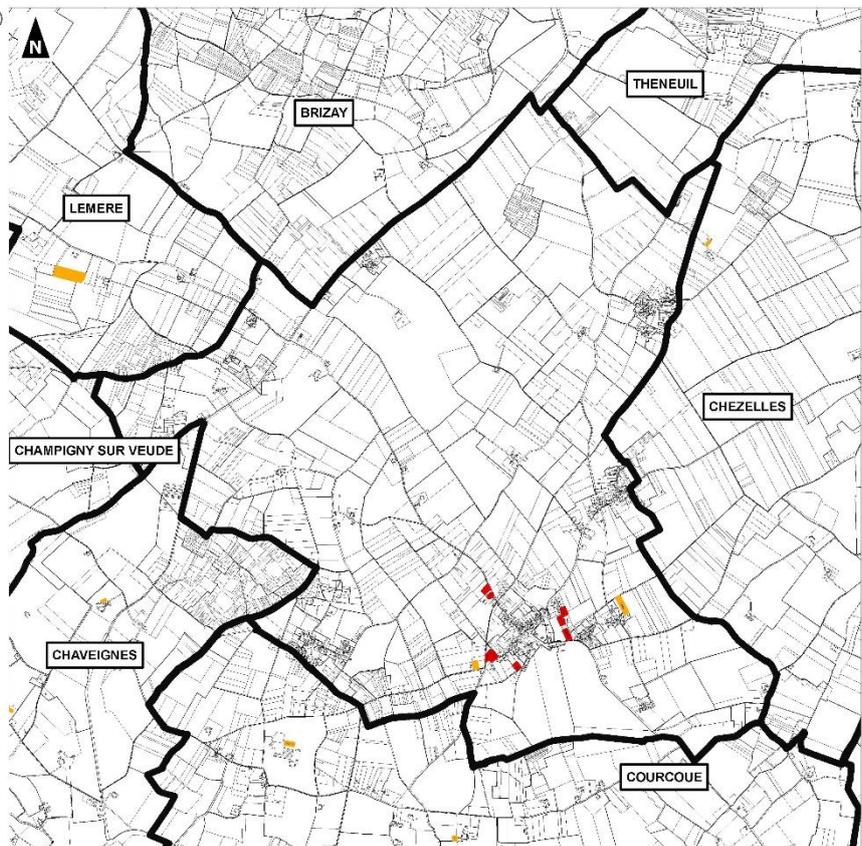
Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:23 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudex urbanisme, 2017  
Base de données de cartes : Cadastre et  
Boucles de données : caudex / audidice / urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

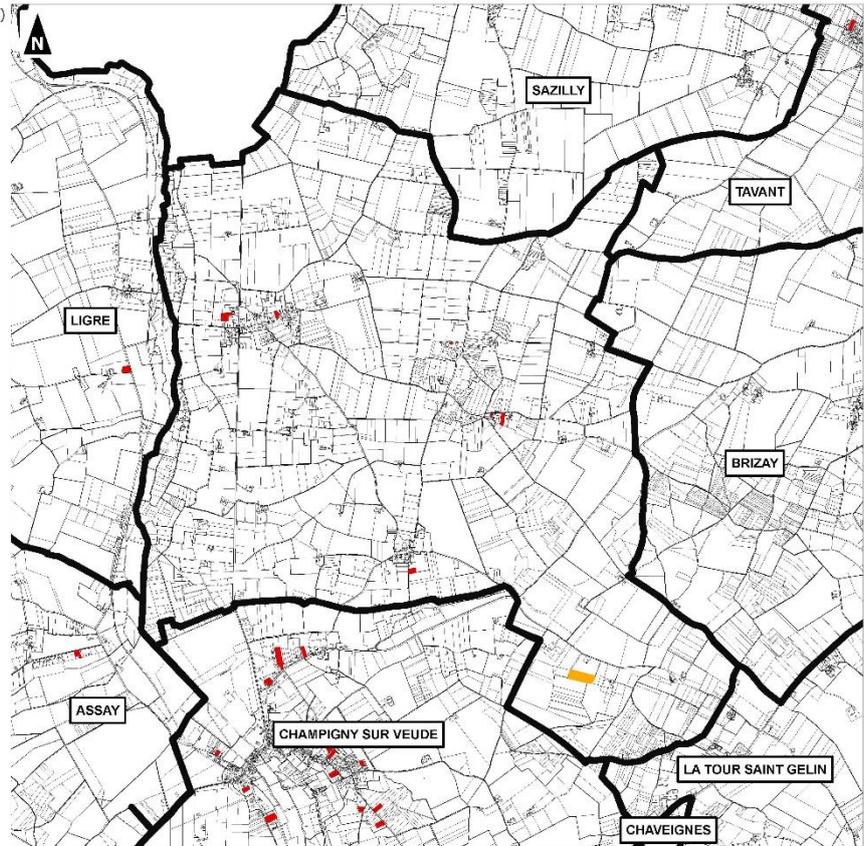
LEMERE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:28 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Réalisation : Bureau d'études de l'urbanisme - C.A.U. de l'urbanisme - C.A.U. de l'urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

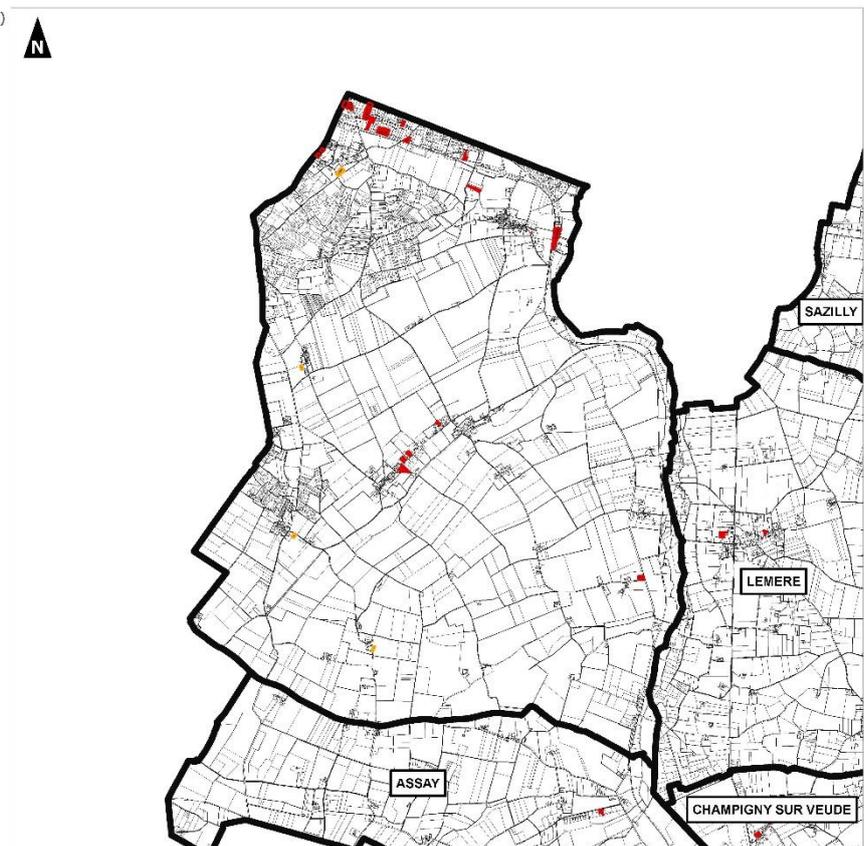
LIGRE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:34 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Réalisation : Bureau d'études de l'urbanisme - C.A.U. de l'urbanisme - C.A.U. de l'urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

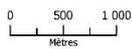
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

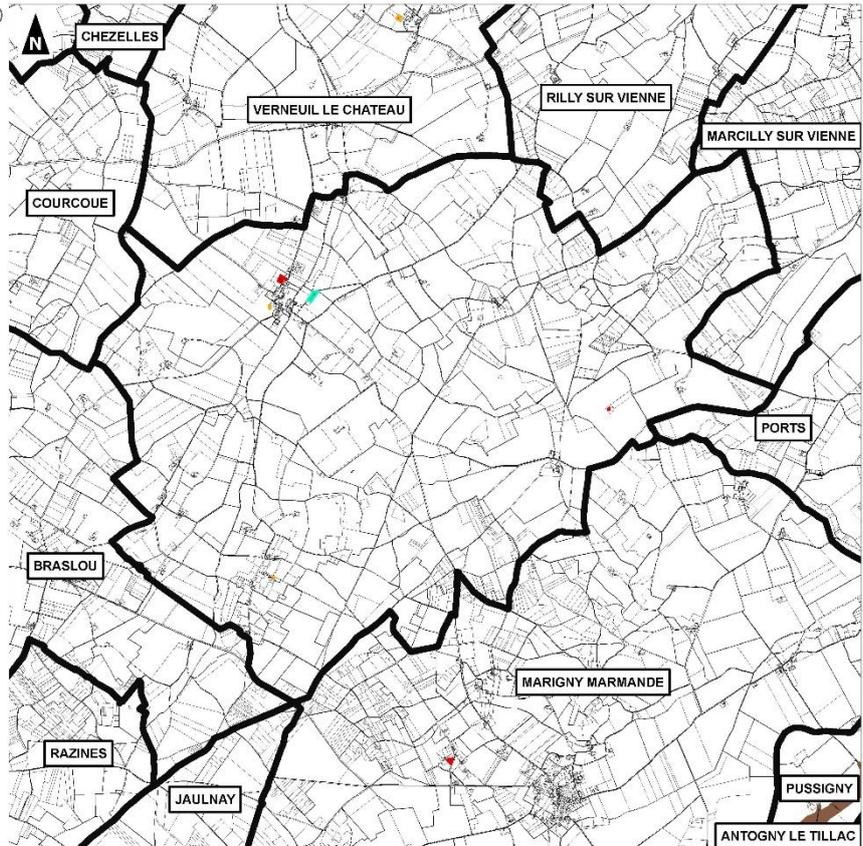
LUZE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:29 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : auddice urbanisme, 2017  
Source des données de carte : Cadastre et  
Boulevard de la République, 37100 Joussé-Val de Vienne, 37111



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

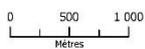
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

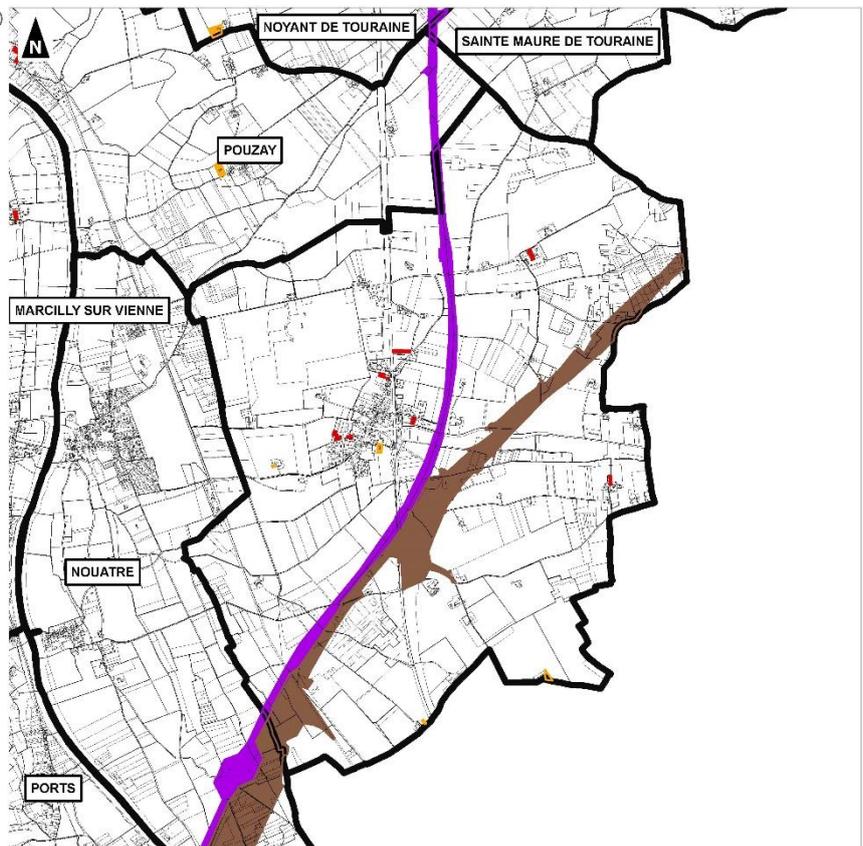
MAILLE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:26 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : auddice urbanisme, 2017  
Source des données de carte : Cadastre et  
Boulevard de la République, 37100 Joussé-Val de Vienne, 37111



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

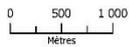
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

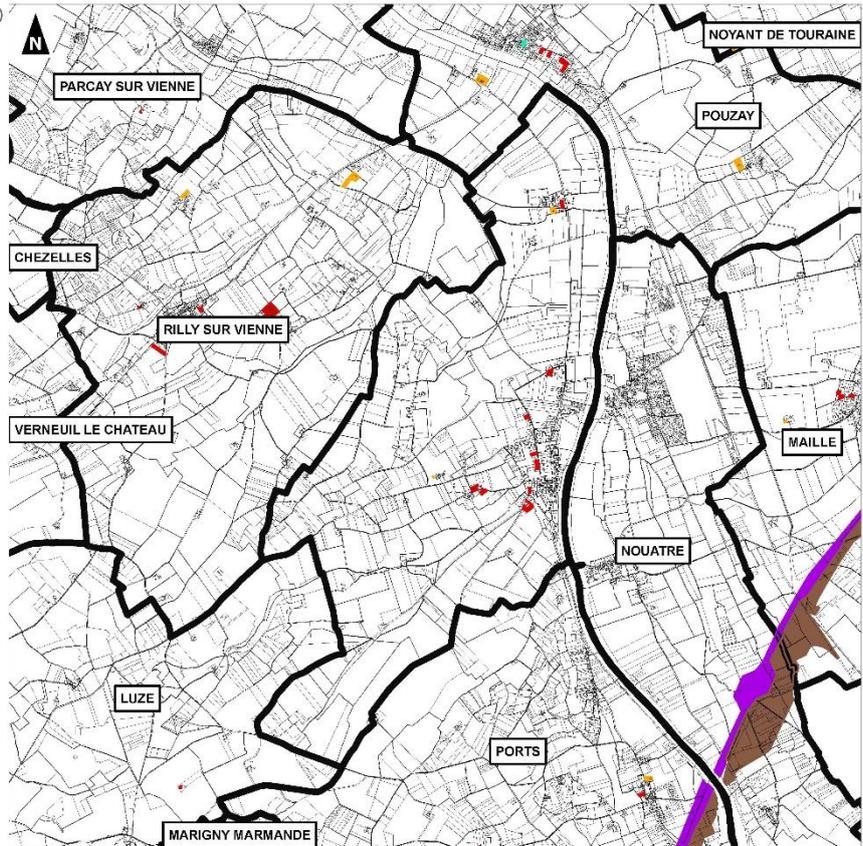
MARCILLY SUR VIENNE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:30 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Éditeur : auddicé, 2017  
Réalisation : caducé urbanisme, 2017  
Région en fond de carte : Caducé et  
Sources de données : IGN, auddicé urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

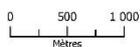
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

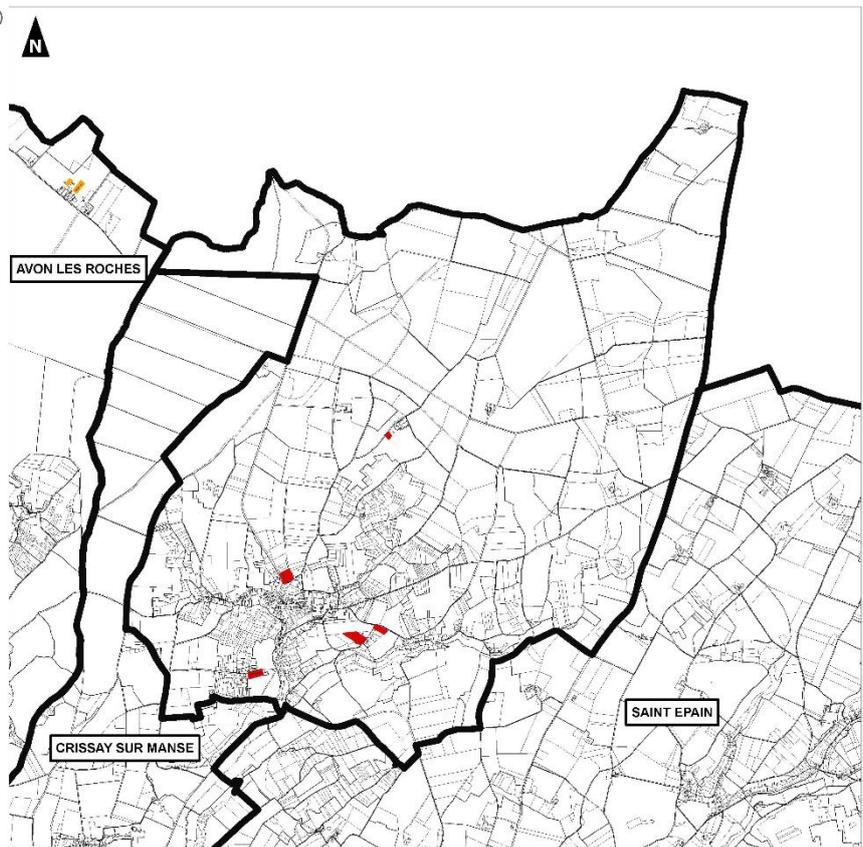
NEUIL

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



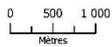
1:27 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Éditeur : auddicé, 2017  
Réalisation : caducé urbanisme, 2017  
Région en fond de carte : Caducé et  
Sources de données : IGN, auddicé urbanisme, 2017



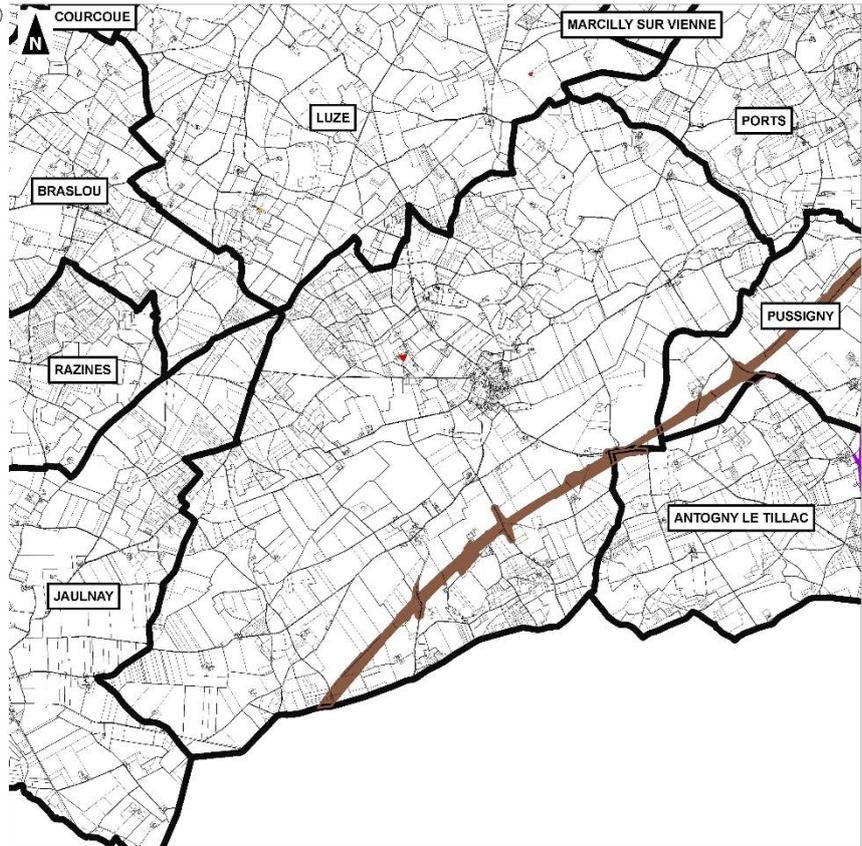
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Consommation foncière entre 2007 et 2017  
**MARIGNY MARMANDE**

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



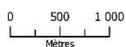
**1:36 000**  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité le 12/02/2019  
Rédigé en février 2017  
Source de données : IGN, Sudis, Urbanisme, 2017



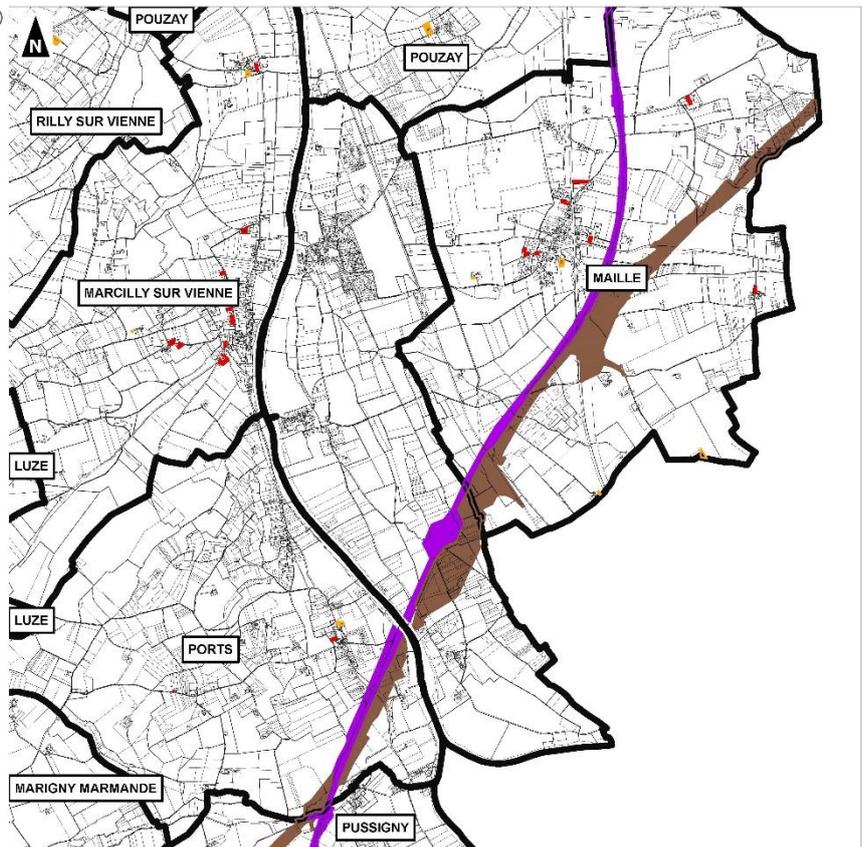
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Consommation foncière entre 2007 et 2017  
**NOUATRE**

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:31 000**  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité le 12/02/2019  
Rédigé en février 2017  
Source de données : IGN, Sudis, Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

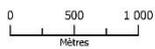
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

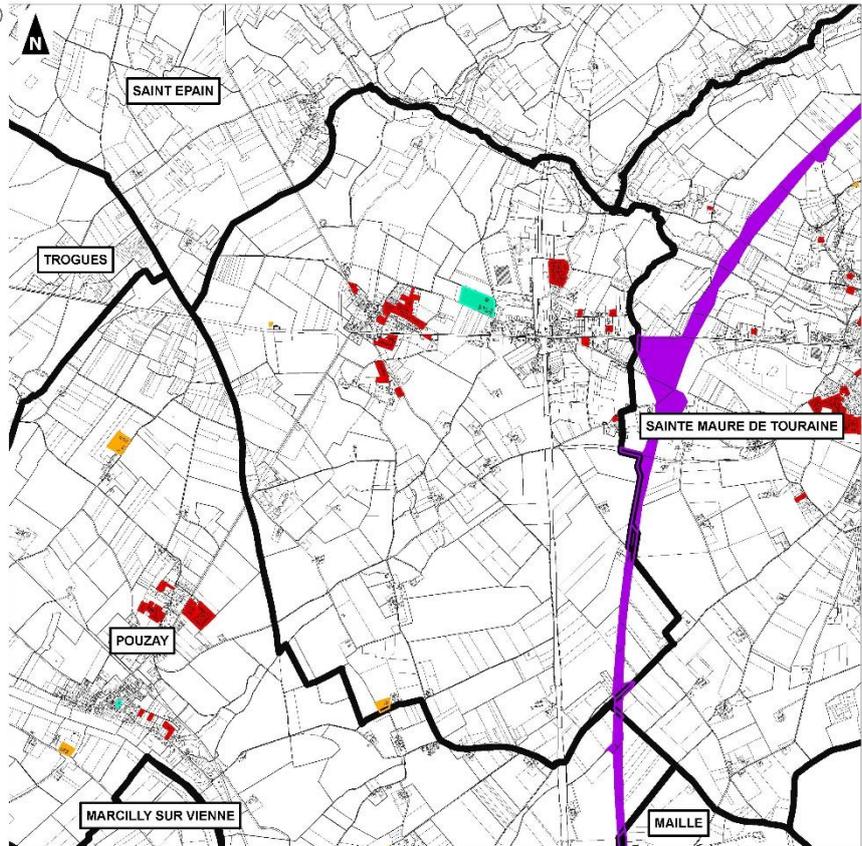
NOYANT DE TOURAINE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:24 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité par : auddicé en 2017  
Rédigé en fonction de : l'Etat et les données de l'Insee (L92) - auddicé Urbanisme (2017)



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

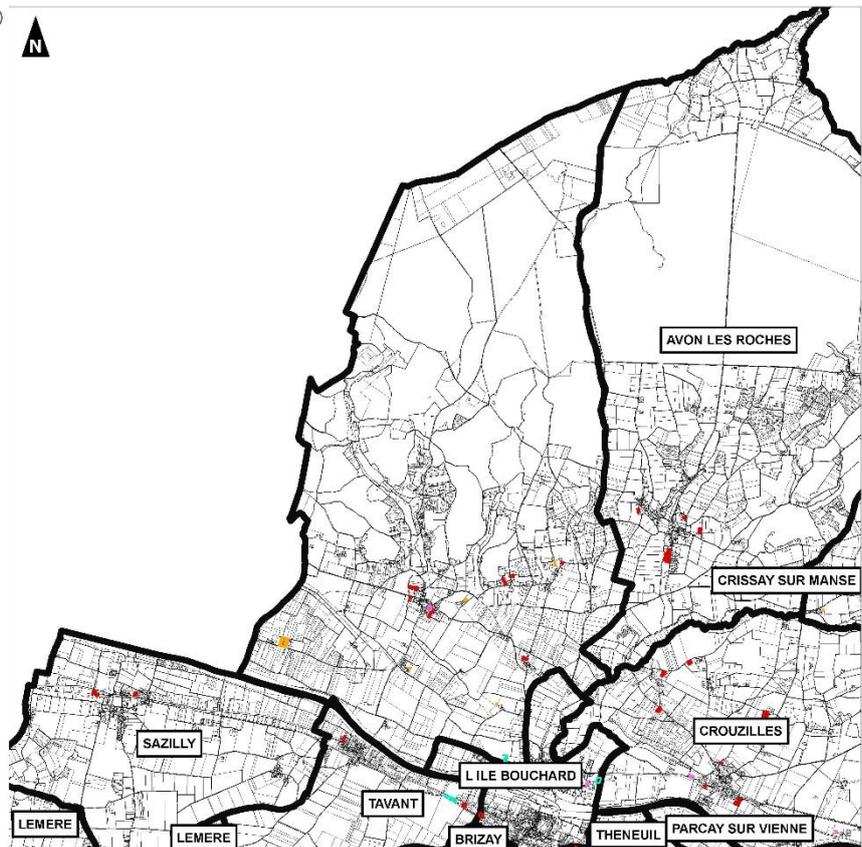
PANZOULT

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:45 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité par : auddicé en 2017  
Rédigé en fonction de : l'Etat et les données de l'Insee (L92) - auddicé Urbanisme (2017)



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

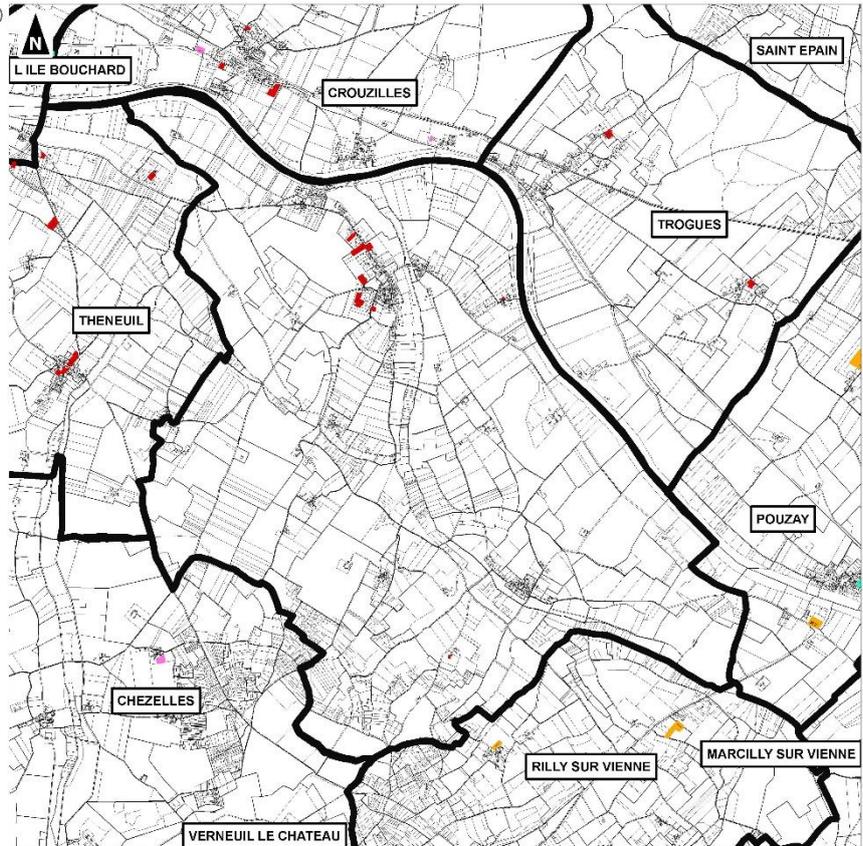
PARCAY SUR VIENNE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:28 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité le 01/03/2017  
Rédigé en fond de carte : Cadastre  
Sources de données : IGN / Institut National de l'Information Géographique et Forestière (INSEE)



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

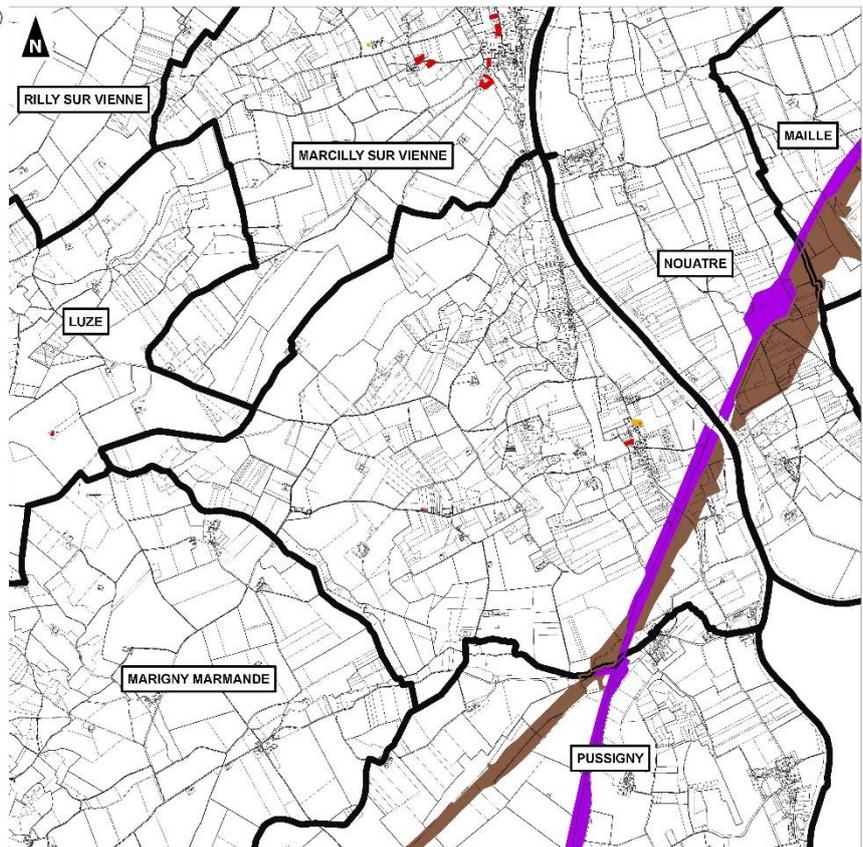
PORTS

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:24 000  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Édité le 01/03/2017  
Rédigé en fond de carte : Cadastre  
Sources de données : IGN / Institut National de l'Information Géographique et Forestière (INSEE)



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

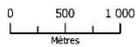
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

**POUZAY**

Consommation foncière de type :

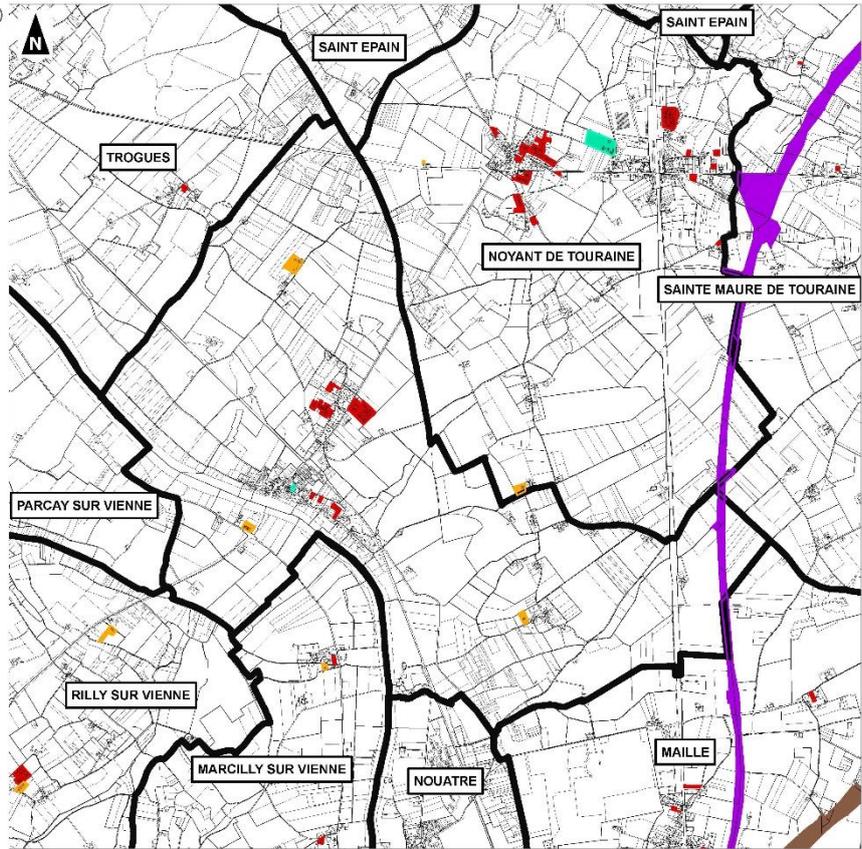
- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:28 000



Révisé le : 02/03/2018, 2017  
Réalisation : 02/03/2018, 2017  
Sources de données : cadastre, IGN, INSEE, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

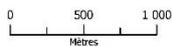
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

**PUSSIGNY**

Consommation foncière de type :

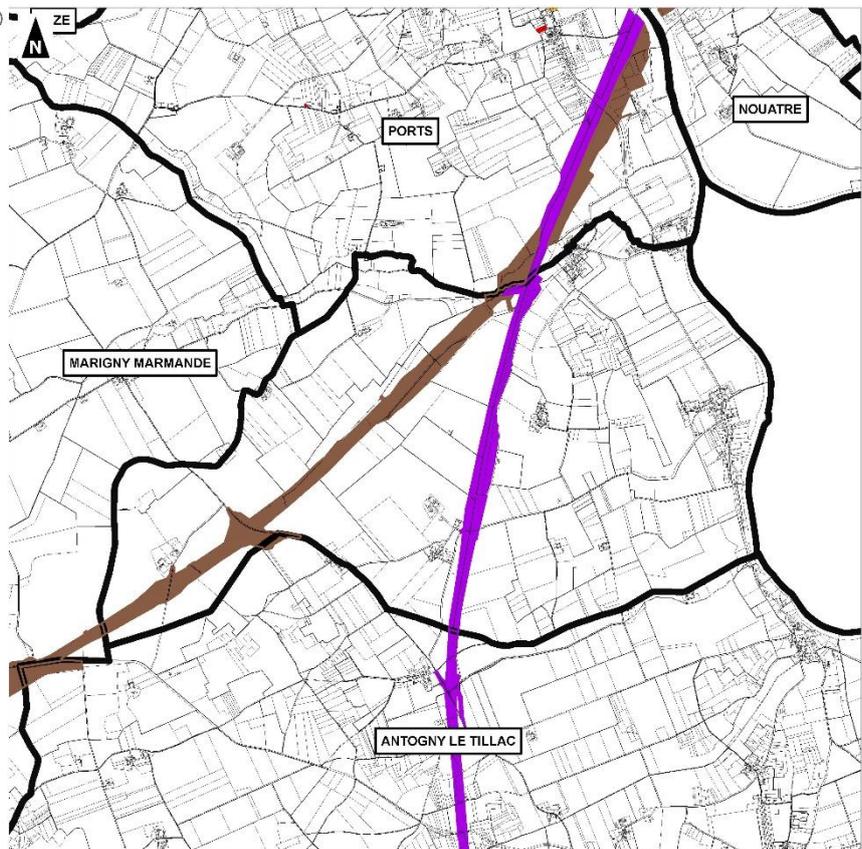
- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:21 000



Révisé le : 02/03/2018, 2017  
Réalisation : 02/03/2018, 2017  
Sources de données : cadastre, IGN, INSEE, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

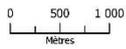
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

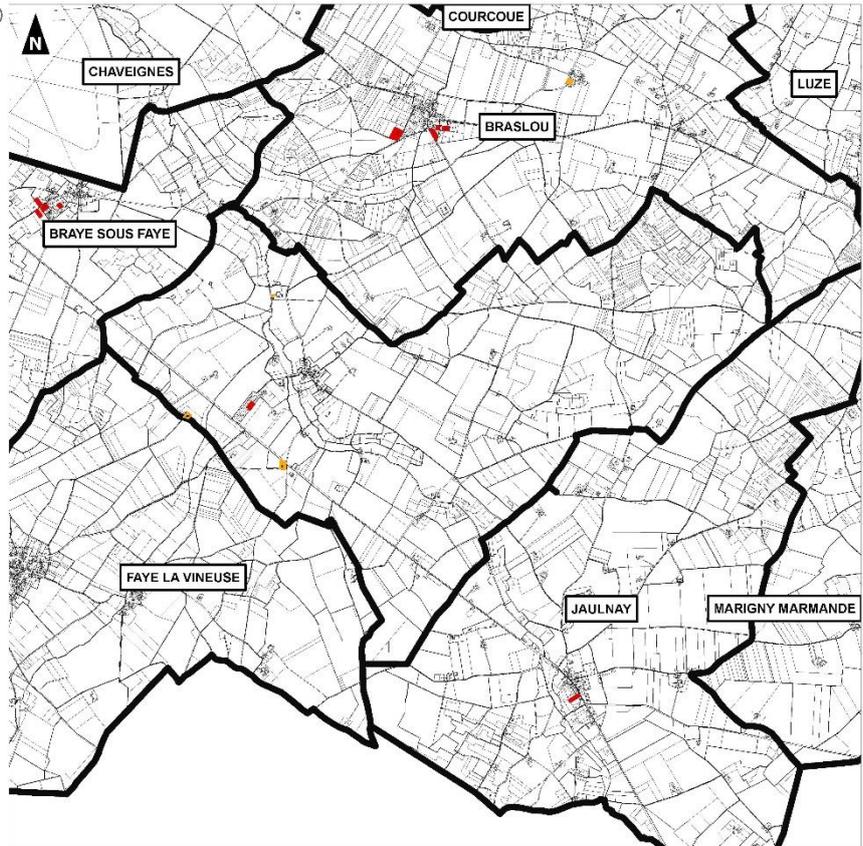
RAZINES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:31 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Base de données de cartes : Cadastre et  
Bases de données : cadastre, auddicé urbanisme, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

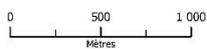
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

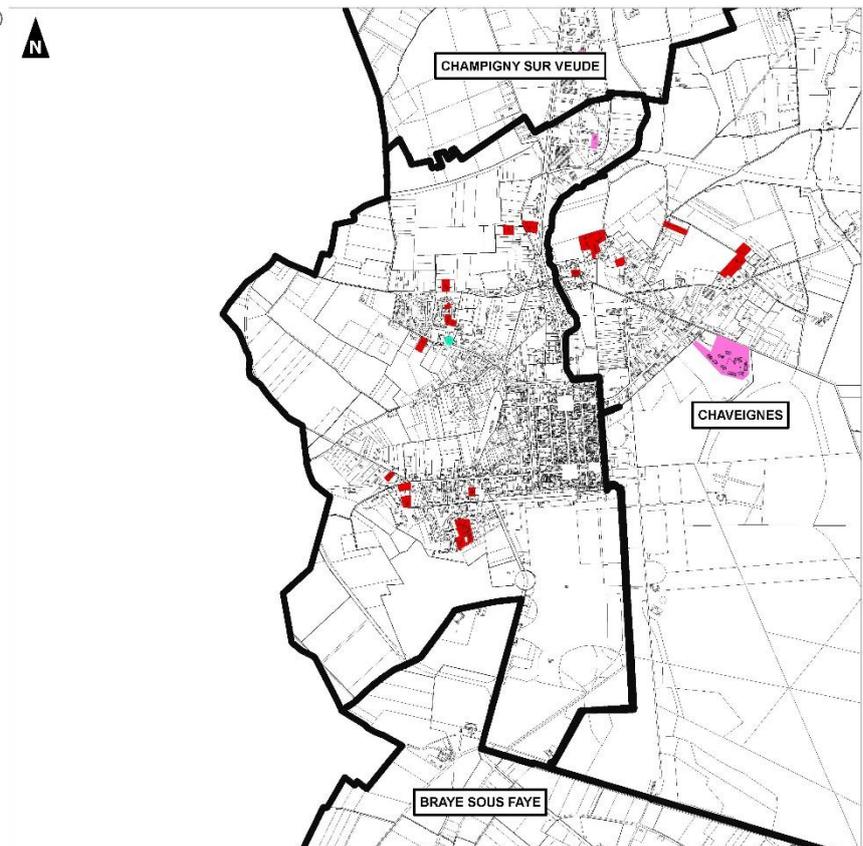
RICHELIEU

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



1:17 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2017  
Base de données de cartes : Cadastre et  
Bases de données : cadastre, auddicé urbanisme, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

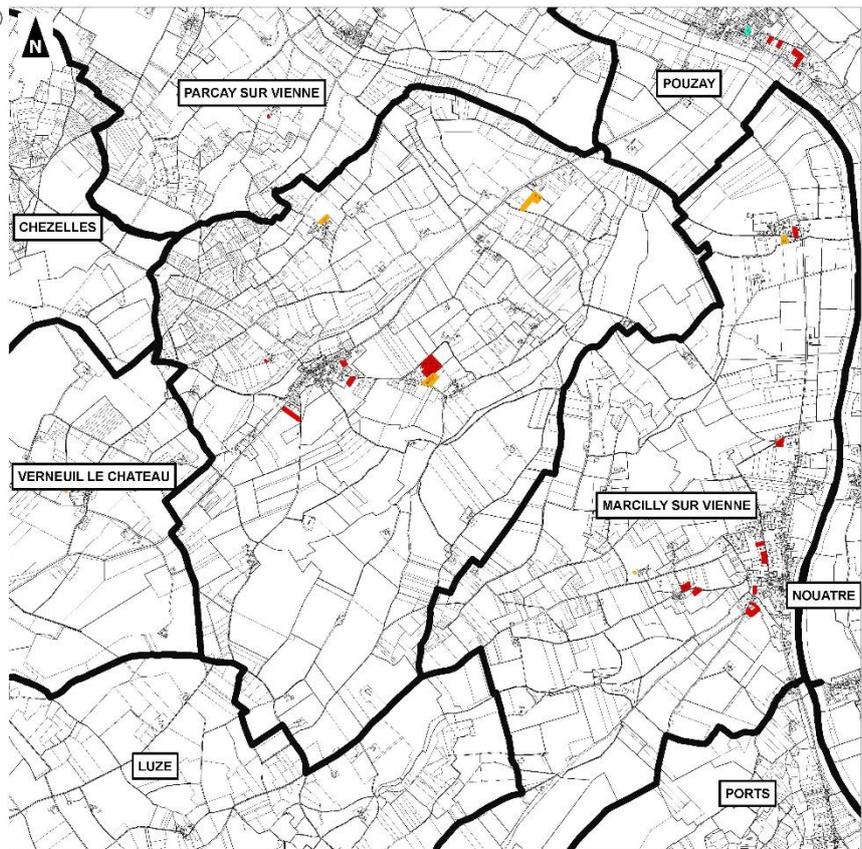
RILLY SUR VIENNE

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:24 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudic urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, auzillac urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

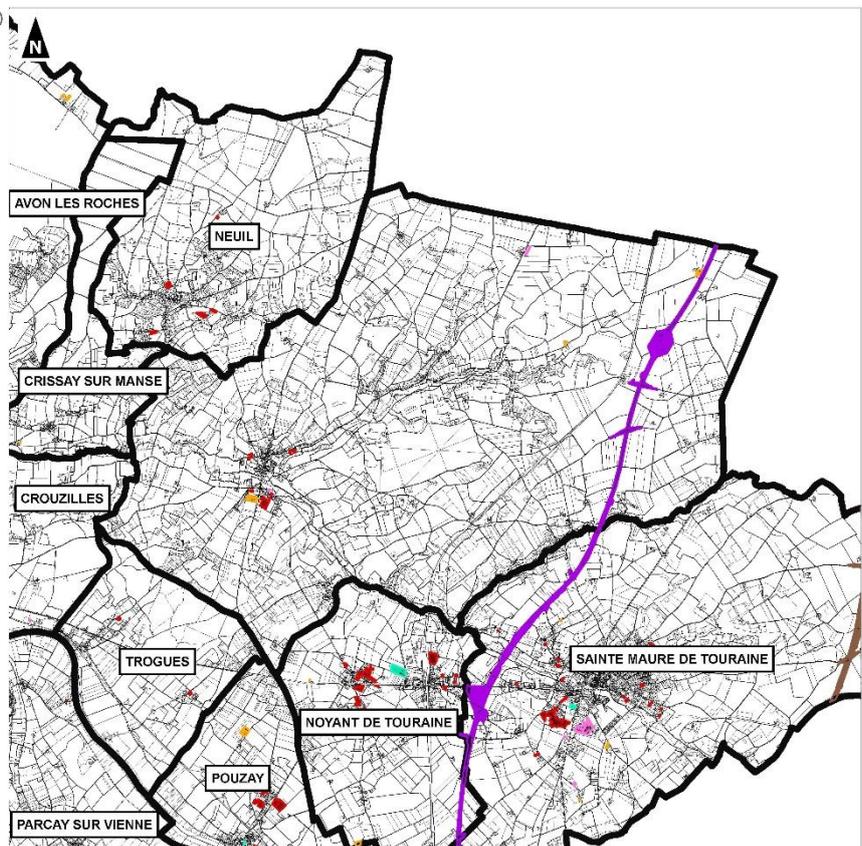
SAINT EPAIN

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:56 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : caudic urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, auzillac urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

**SAINTE MAURE DE TOURAINE**

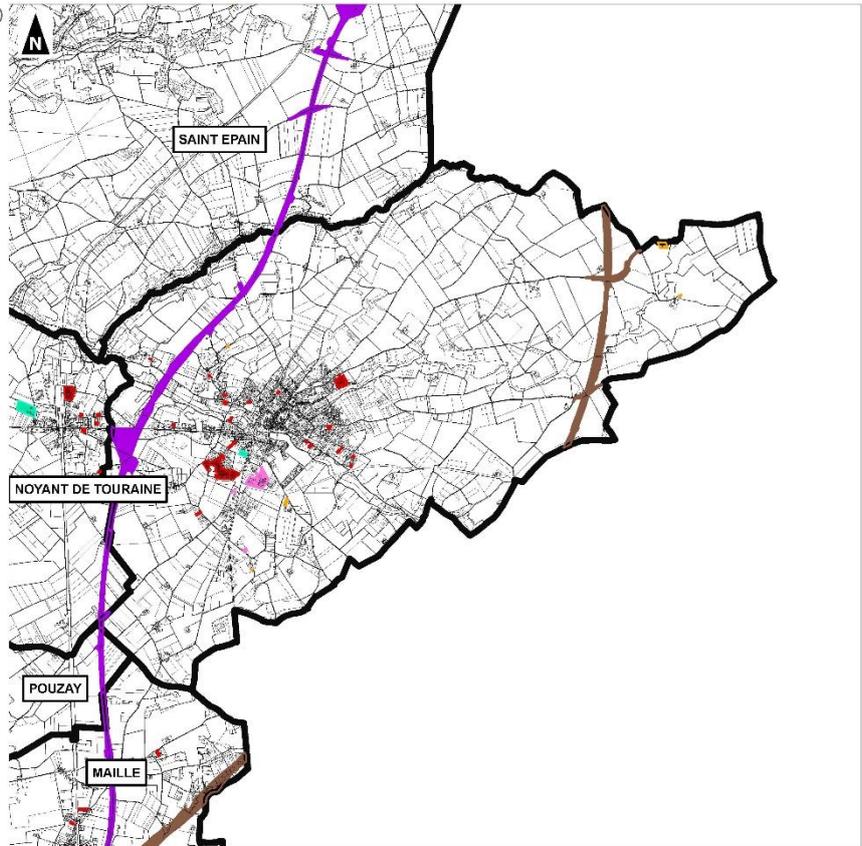
Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres



1:45 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé intercommunal, 2017  
Branche foncière de type : habitat et économie, 2017  
Sources de données : cadastre, auddicé intercommunal, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

**SAZILLY**

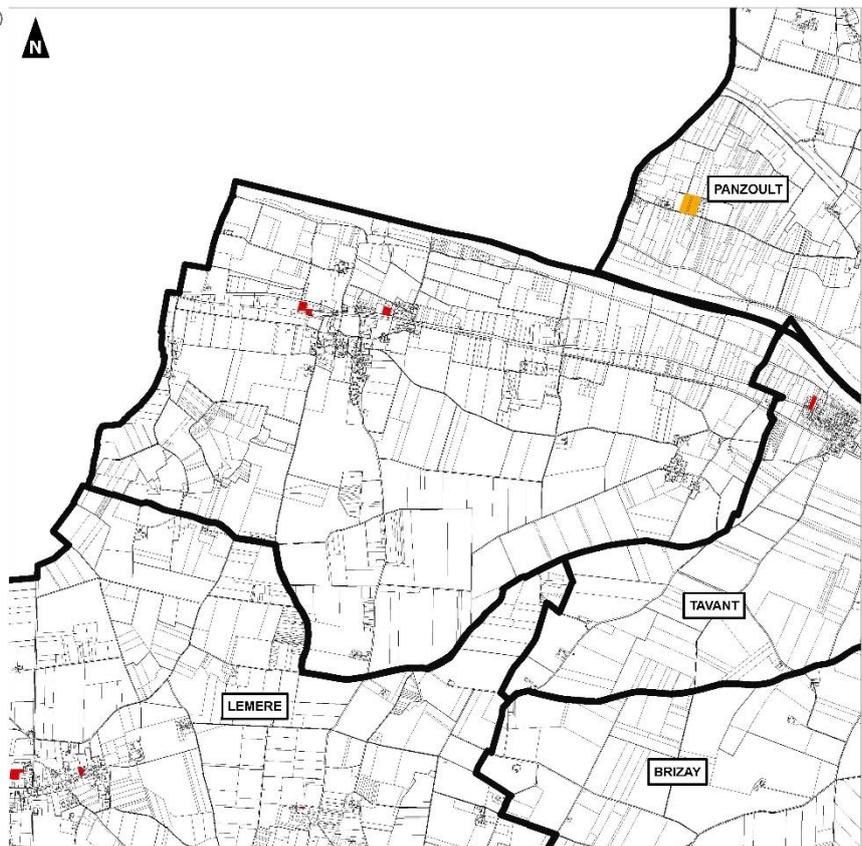
Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres



1:22 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé intercommunal, 2017  
Branche foncière de type : habitat et économie, 2017  
Sources de données : cadastre, auddicé intercommunal, 2017.



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

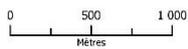
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

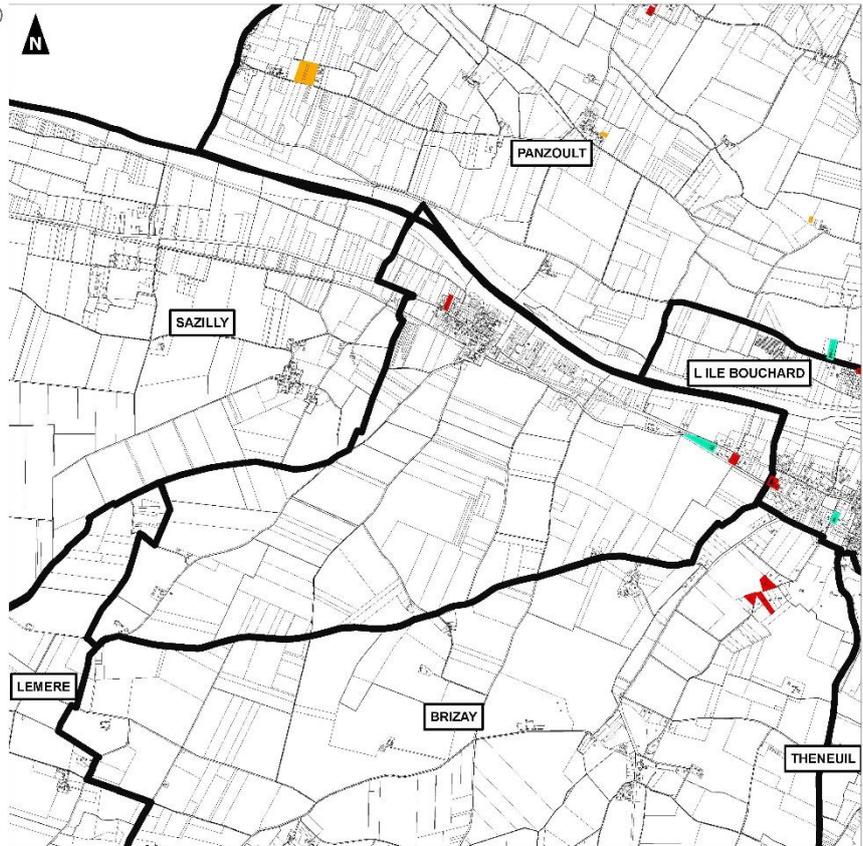
TAVANT

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:19 000**  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé septembre 2017  
Élaboré en fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CAS - Sudis / Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

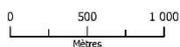
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

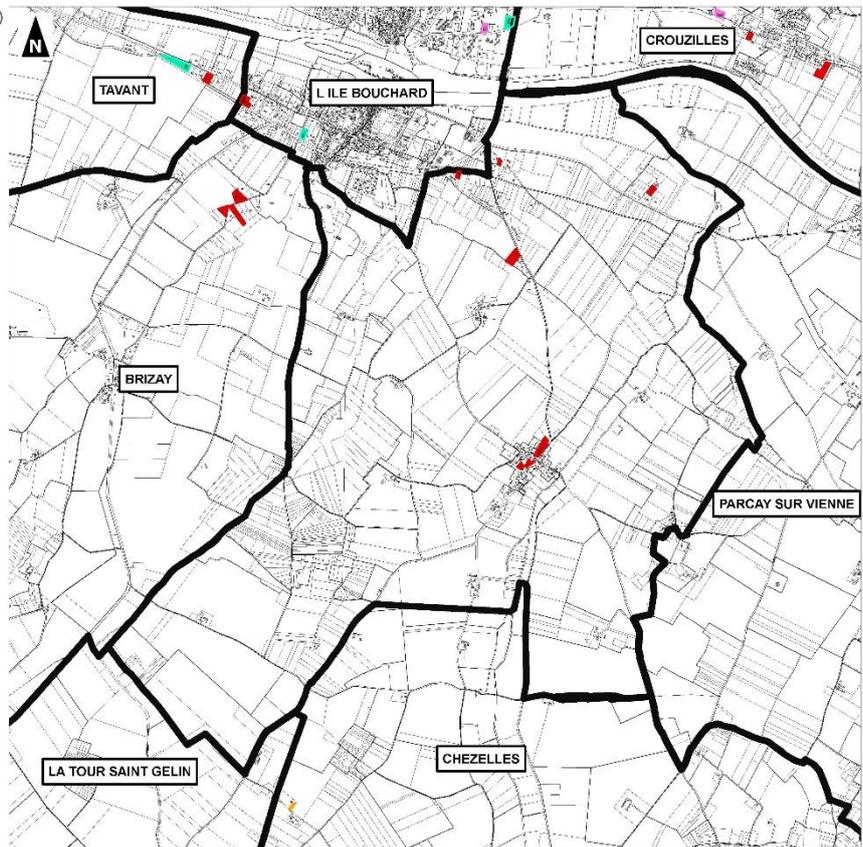
THENEUIL

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV



**1:20 000**  
(Sur une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédacteur : auddicé septembre 2017  
Élaboré en fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CAS - Sudis / Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

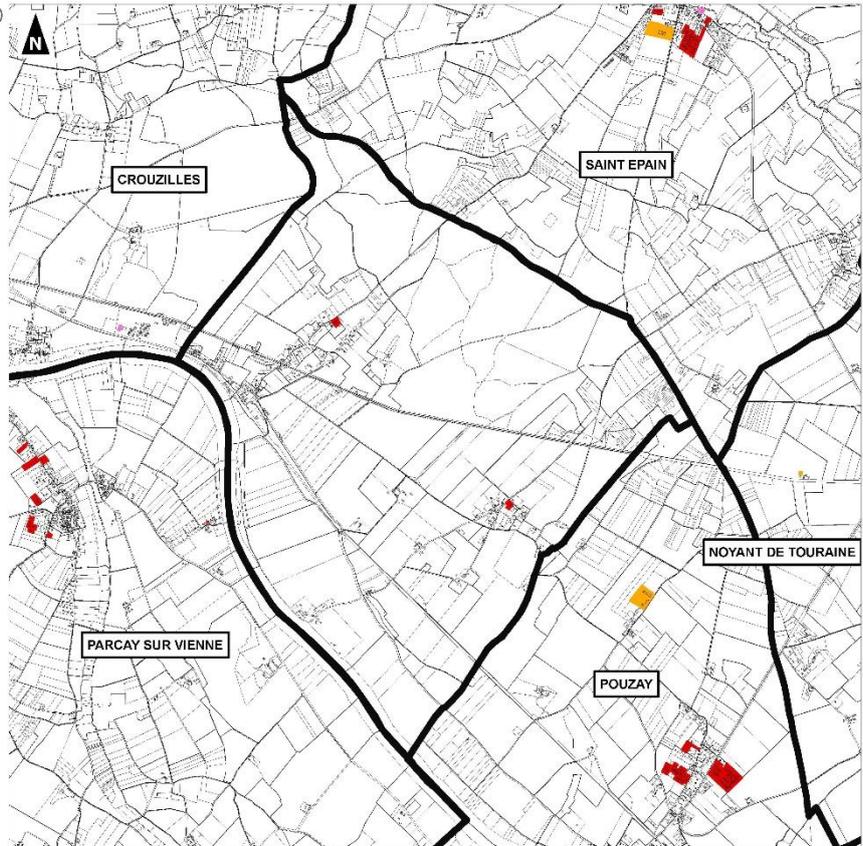
TROQUES

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:23 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : auddice urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, logiciel Urbanisme, 2017



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation foncière entre 2007 et 2017

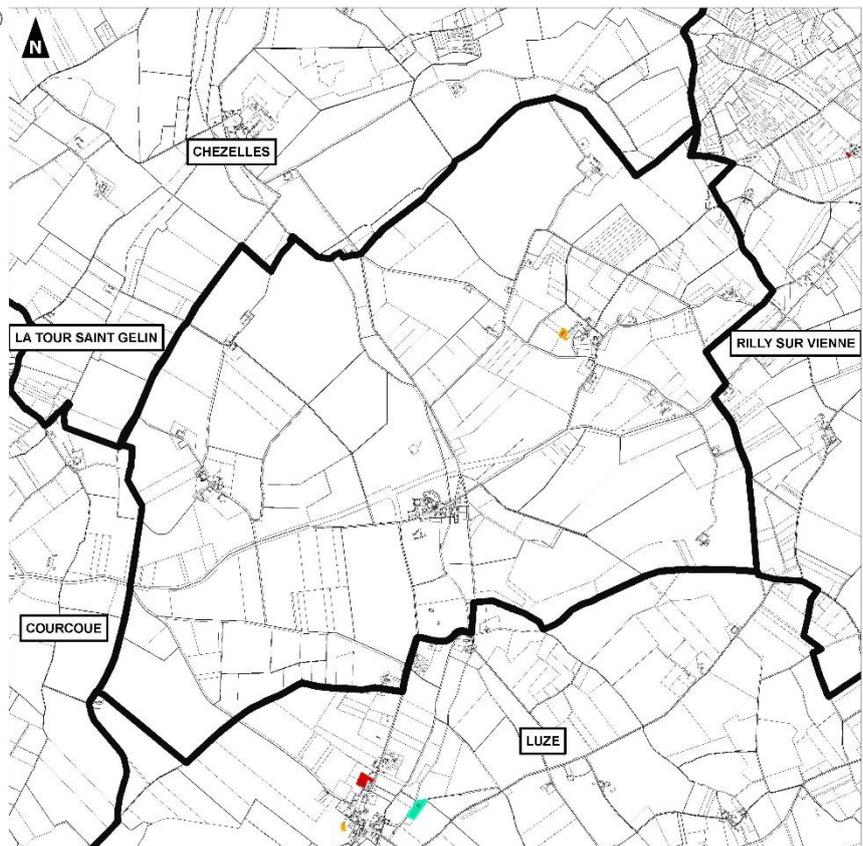
VERNEUIL LE CHATEAU

Consommation foncière de type :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Agricole
- Autoroute
- LGV

0 500 1 000  
Mètres

1:17 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : auddice urbanisme, 2017  
Branche : Urbanisme  
Sources de données : cadastre, logiciel Urbanisme, 2017





# ANNEXE B : CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Antigny-le-Tillac (1/6)**

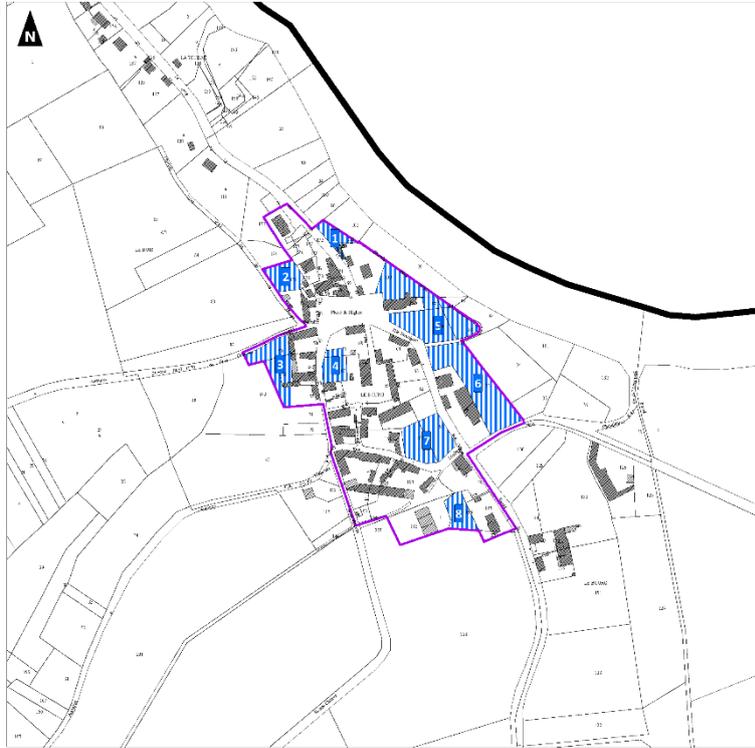
Réalisé le : 25/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

1:2 500

auddicé  
Réalisateur : Le cabinet d'urbanisme, 70-3  
Boulevard de la République - 37000  
Blois - Téléphone : 02 54 41 10 00 - Fax : 02 54 41 10 01



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Antigny-le-Tillac (2/6)**

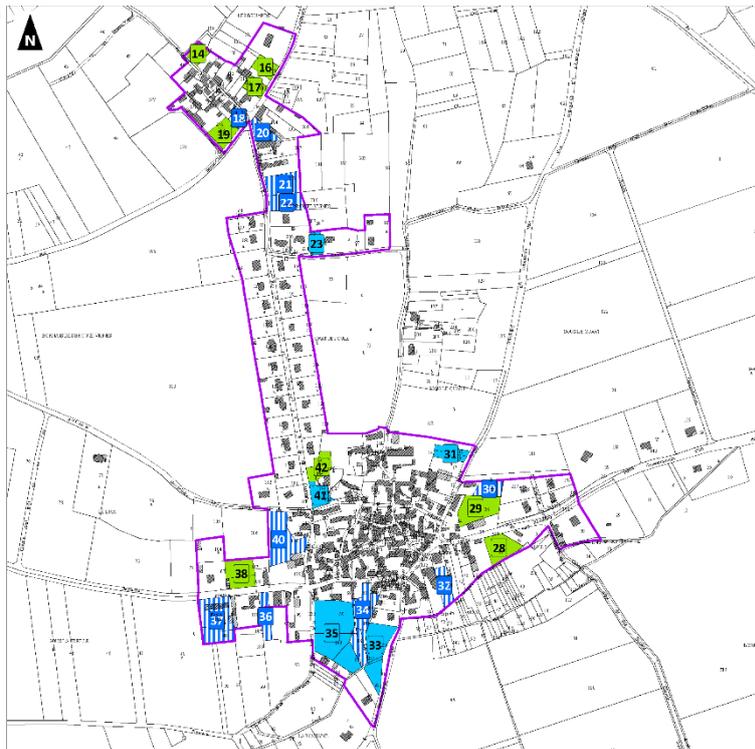
Réalisé le : 25/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

1:4 000

auddicé  
Réalisateur : Le cabinet d'urbanisme, 70-3  
Boulevard de la République - 37000  
Blois - Téléphone : 02 54 41 10 00 - Fax : 02 54 41 10 01



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

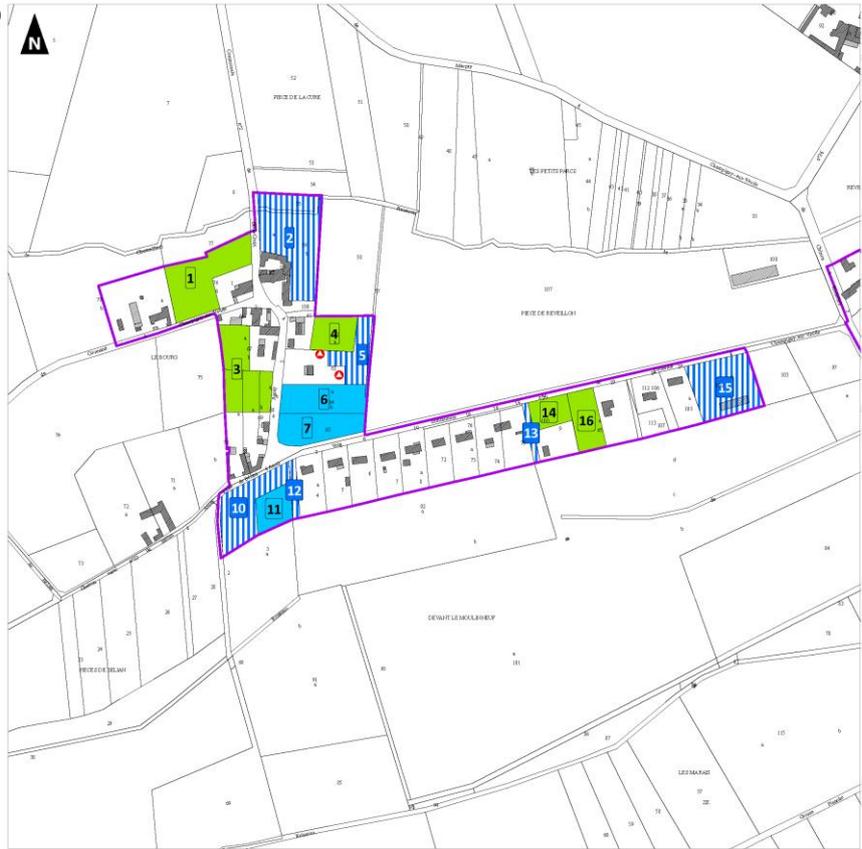
**Assay (1/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

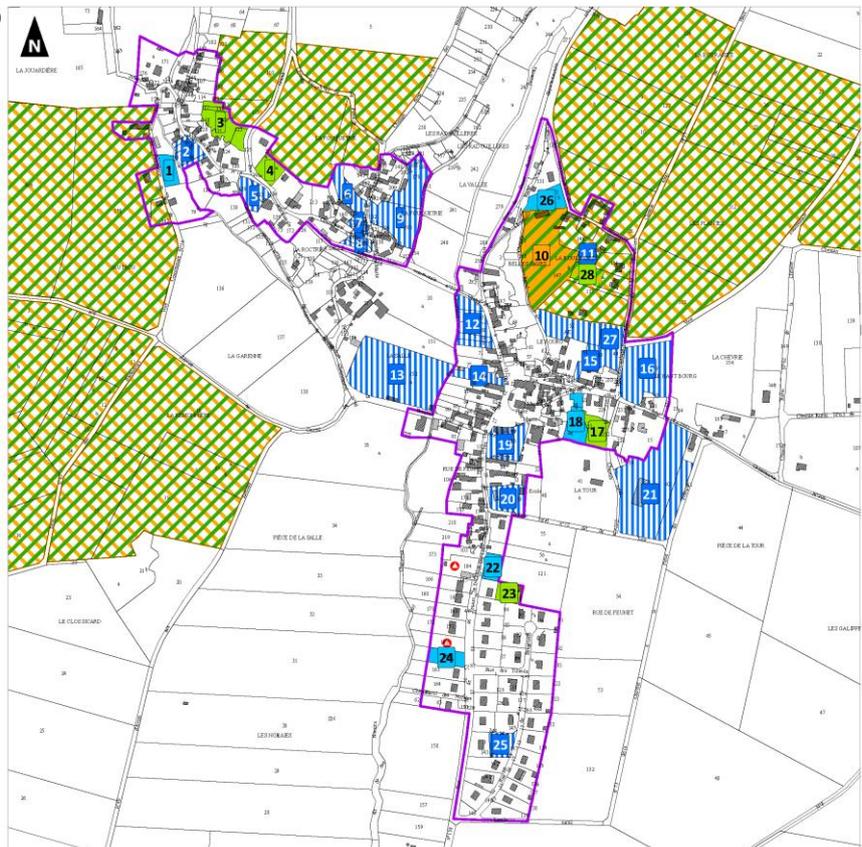
**Avon-les-Roches (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:4 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

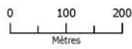
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

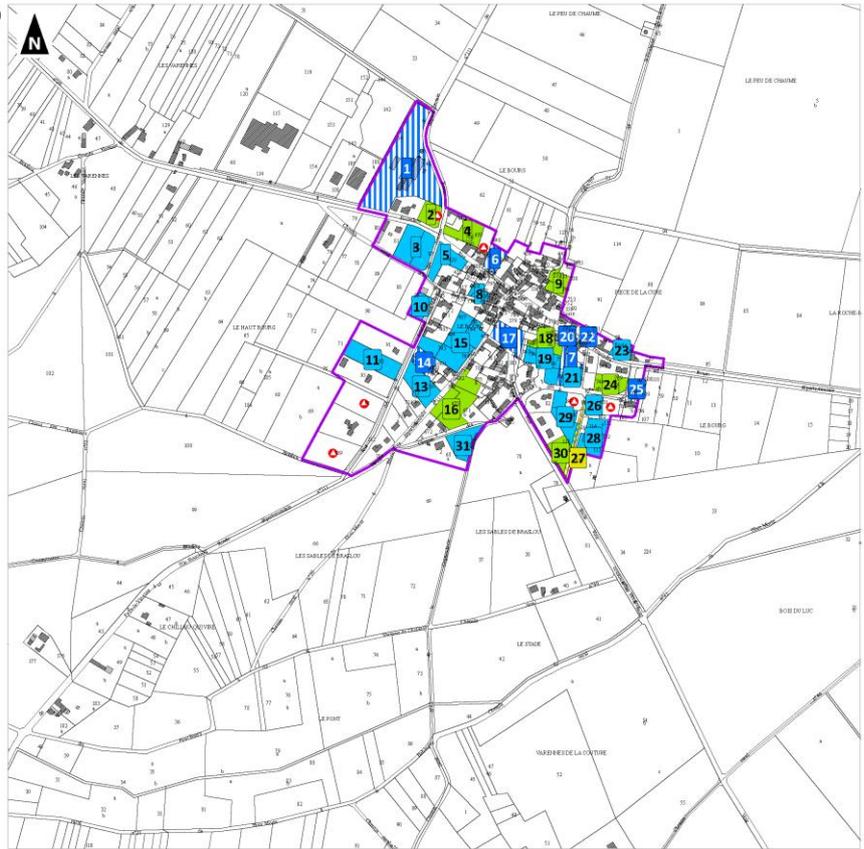
**Braslou**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

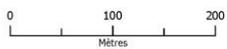
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

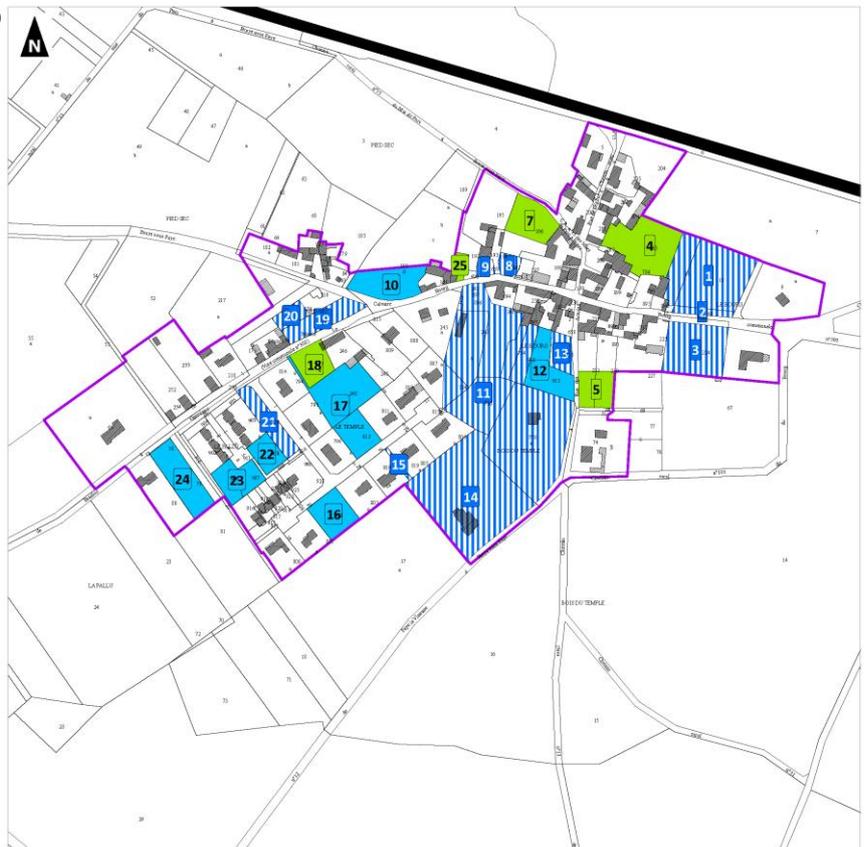
**Braye-sous-Faye (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Braye-sous-Faye (3/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddidé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddidé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

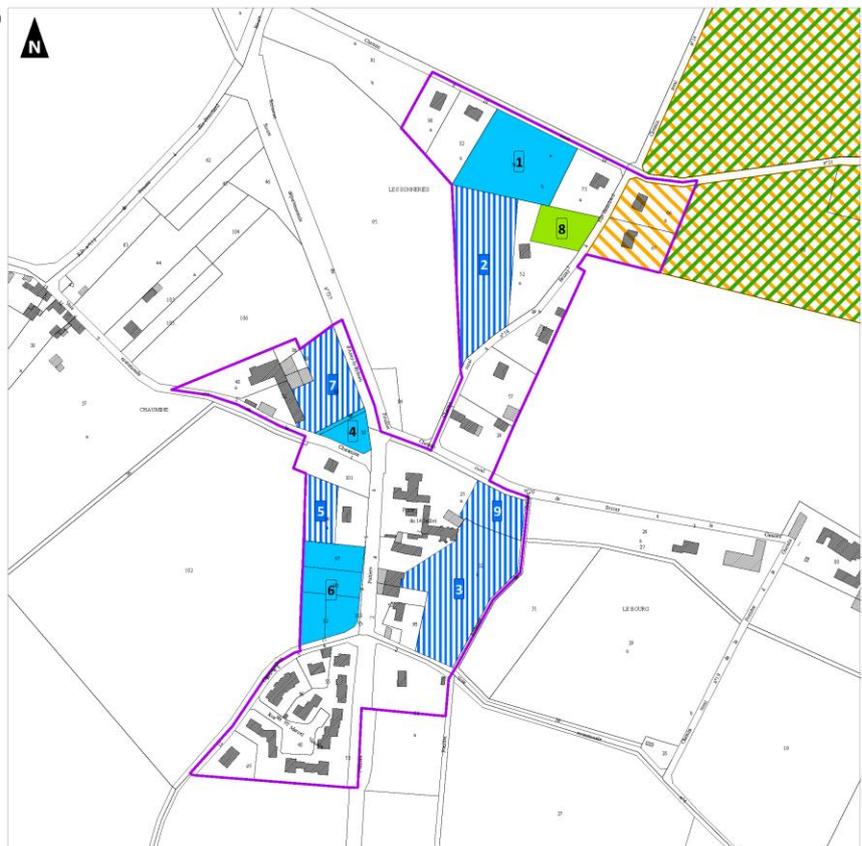
**Brizay (1/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddidé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddidé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

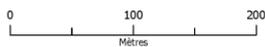
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Brizay (2/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audicé-urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

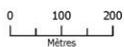
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Champigny-sur-Veude (1/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

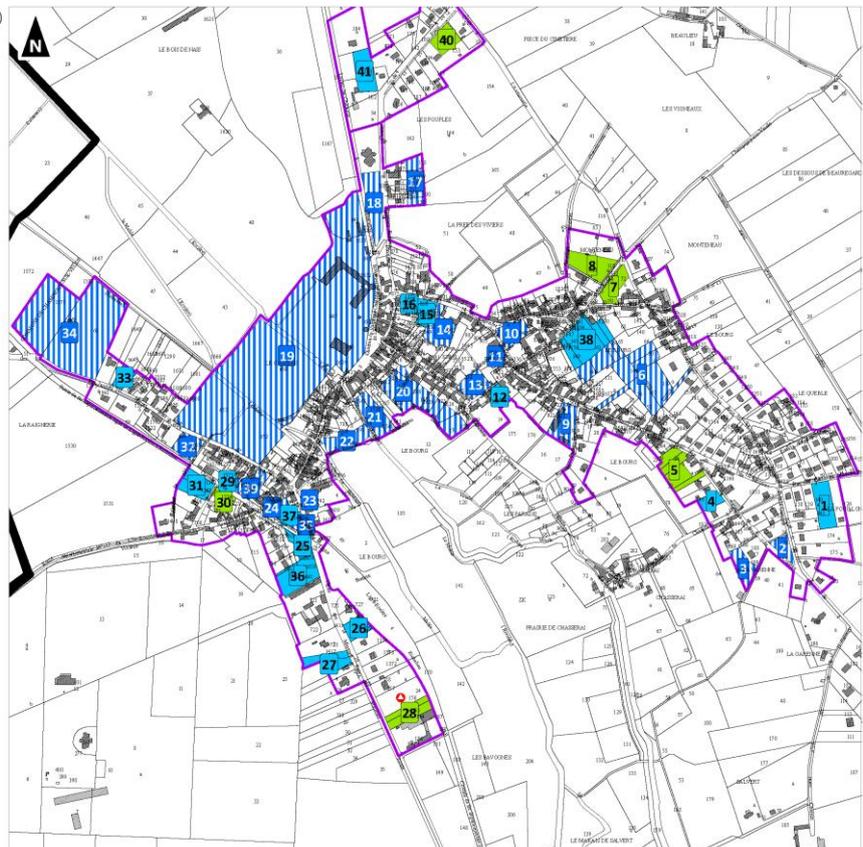


**1:6 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audicé-urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

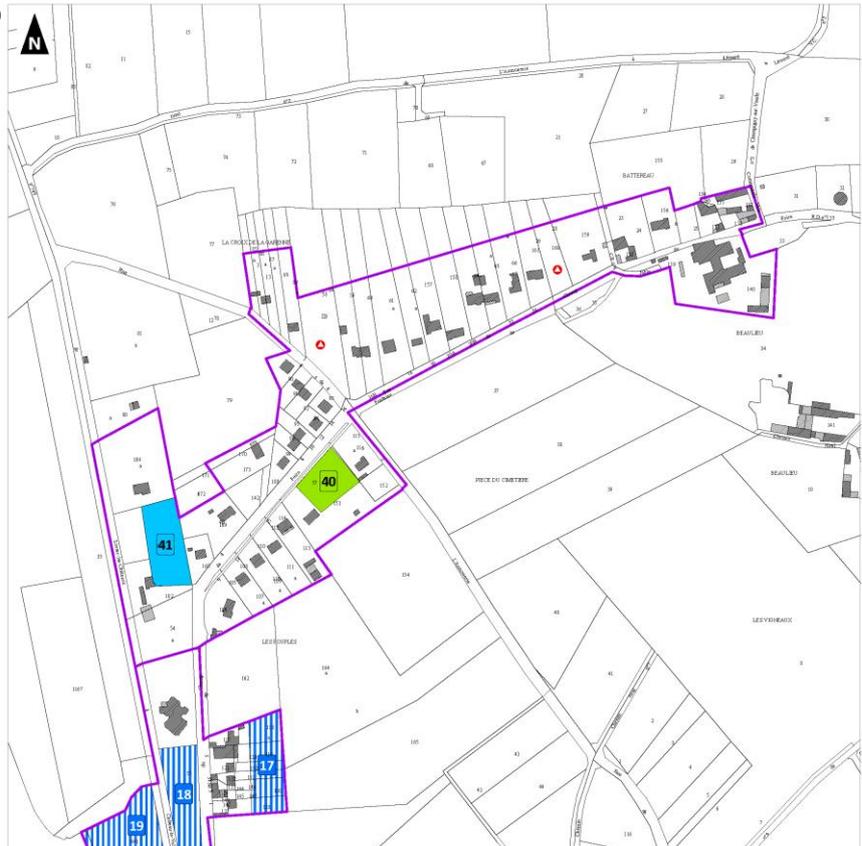
**Champigny-sur-Veude (3/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chiron
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

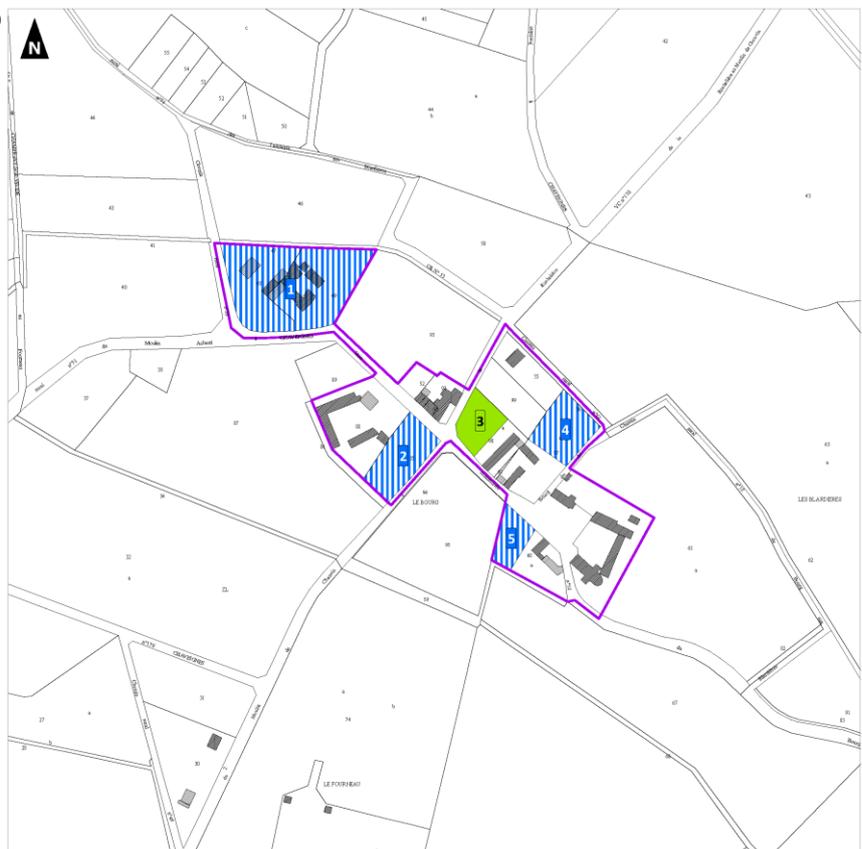
**Chaveignes (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chiron
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

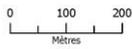
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

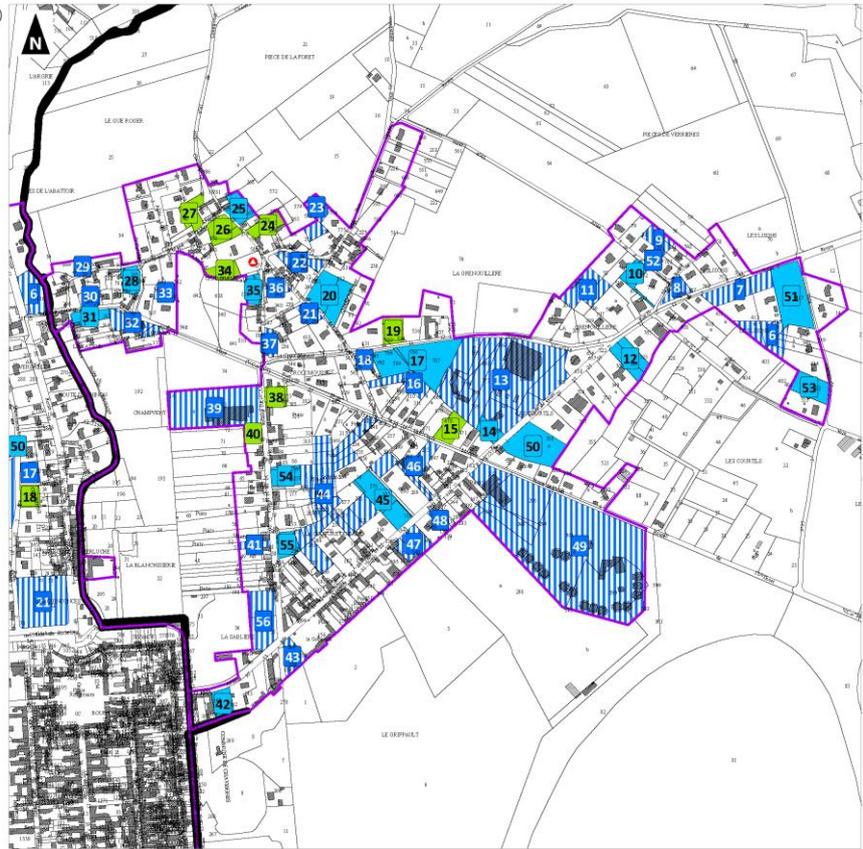
Chaveignes (2/3)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



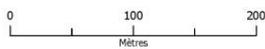
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Chaveignes (3/3)  
Chauvin / Buisson-Pons

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

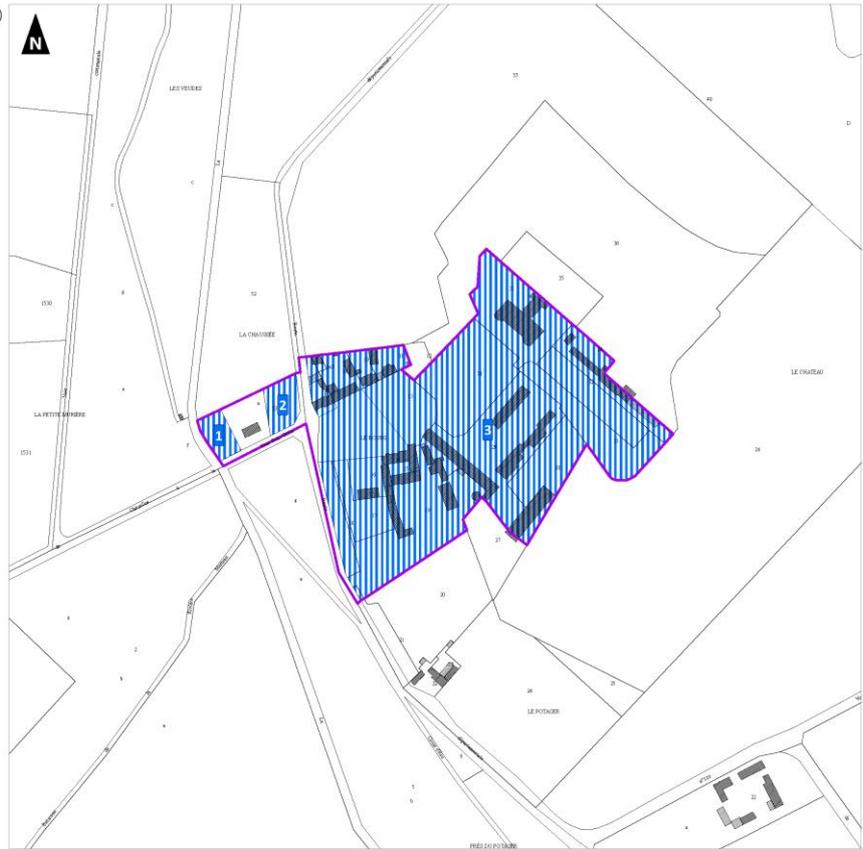
**Chezelles (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chiron
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

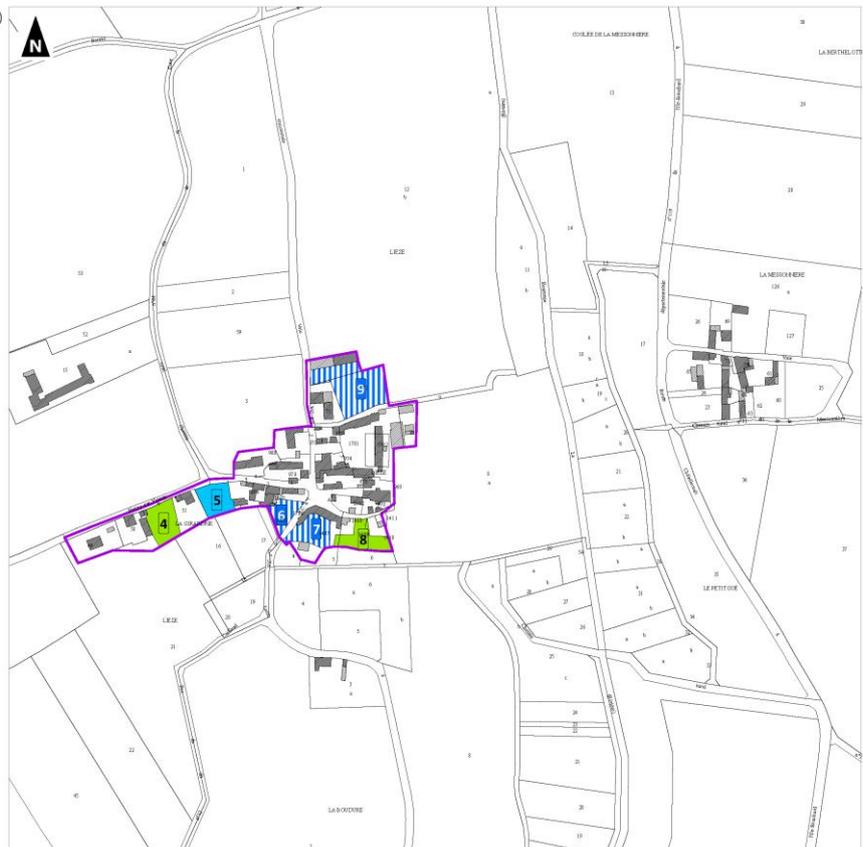
**Chezelles (2/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chiron
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

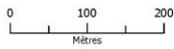
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Courcoué**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

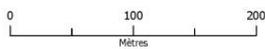
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

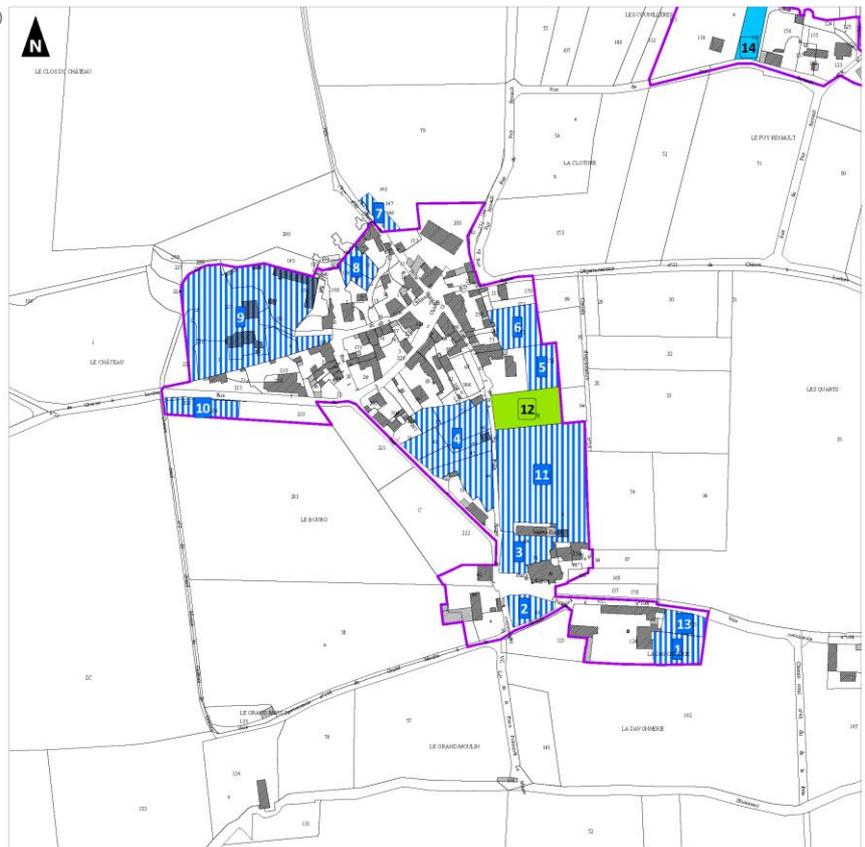
**Crissay-sur-Manse (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Crissay-sur-Manse (2/3)  
Le Puy Renault

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

1:13 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Crissay-sur-Manse (3/3)  
Rochelande

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

1:12 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

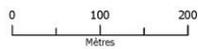
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Crouzilles (1/5)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



1:3 500  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

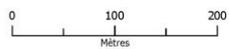
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Crouzilles (2/5)**

Réalisé le : 23/05/2019

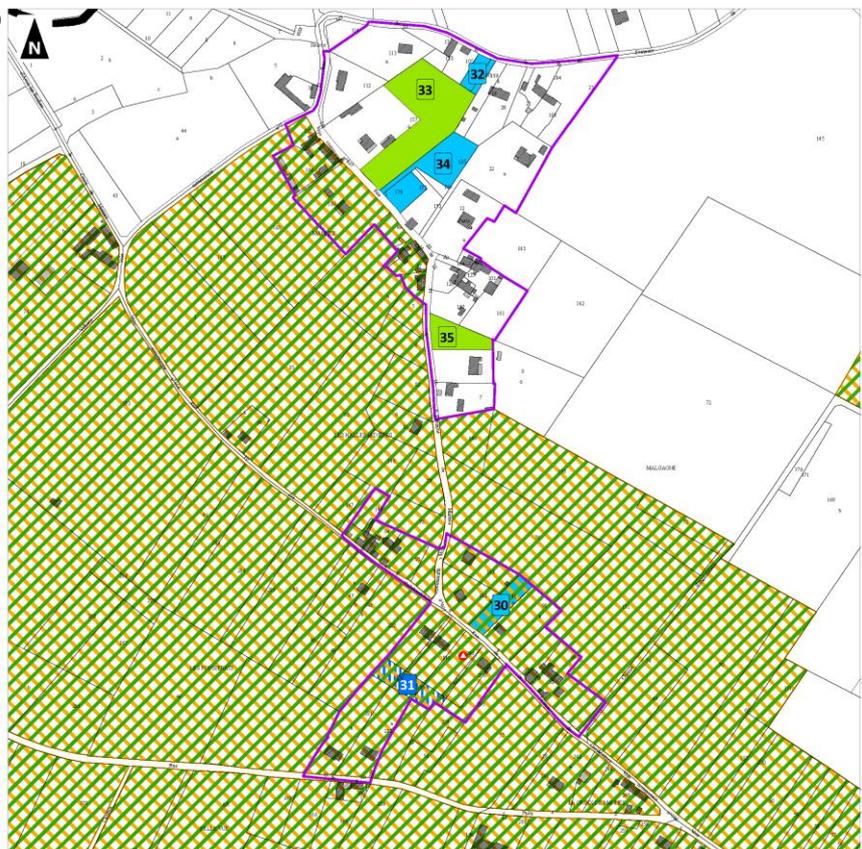
- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



1:3 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

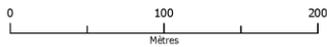
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

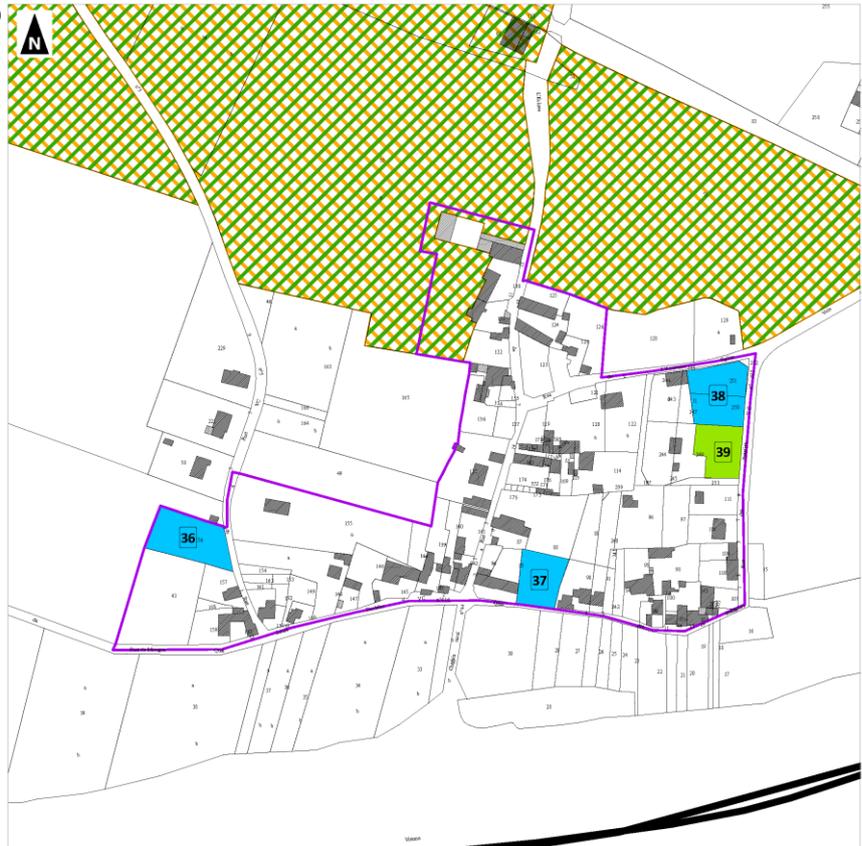
**Crouzilles (5/5)**

Mauges - 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

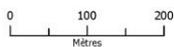
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

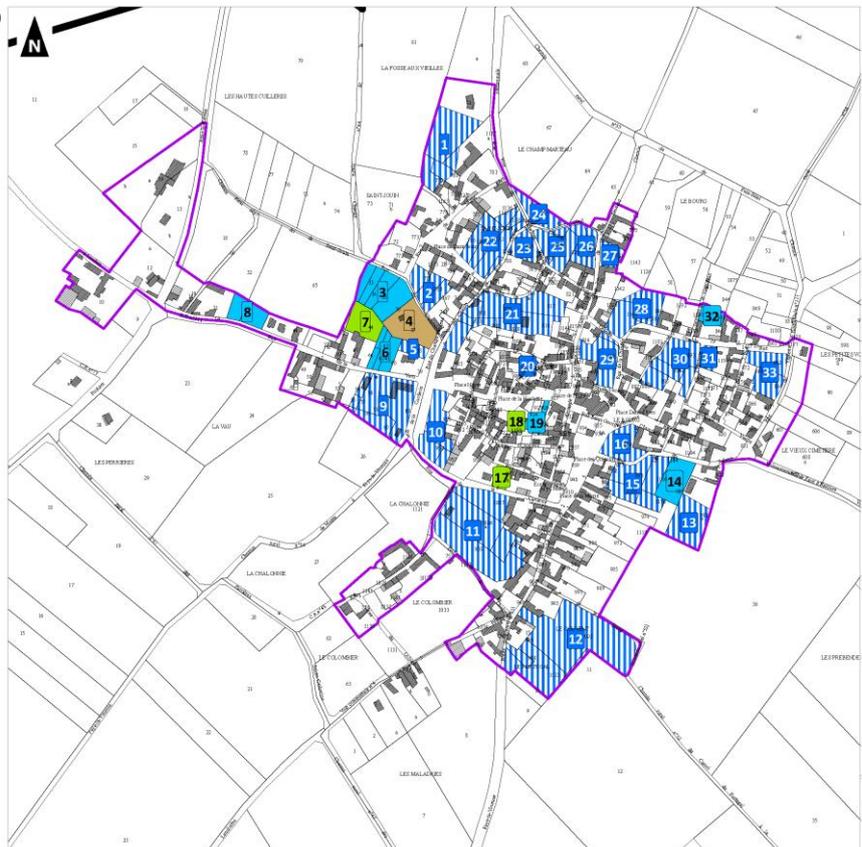
**Faye la Vineuse (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

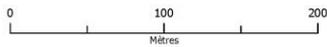
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Faye la Vénéuse (2/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : août-début septembre, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTVV - août-début septembre, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

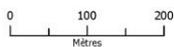
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

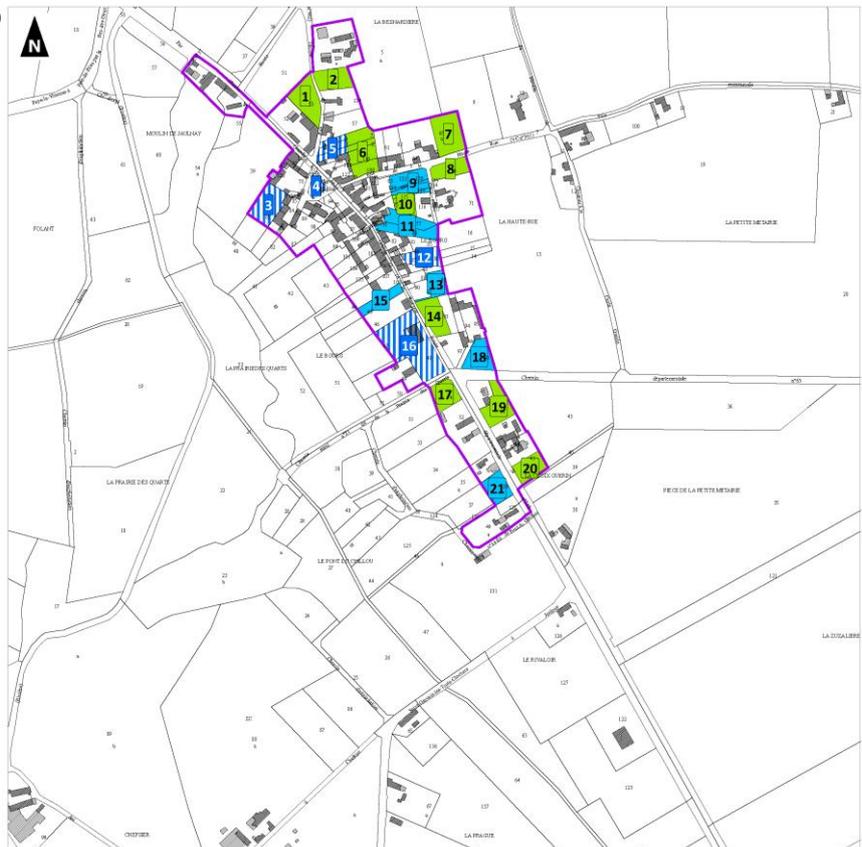
**Jaulnay**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : août-début septembre, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTVV - août-début septembre, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

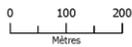
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

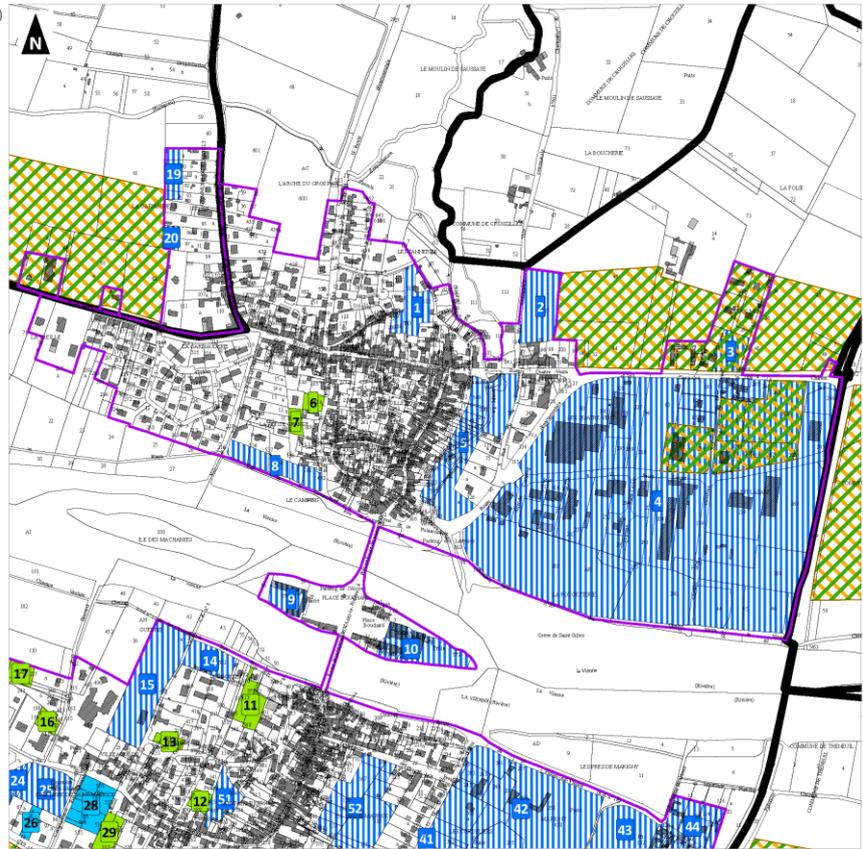
**L'Île-Bouchard (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

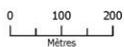
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

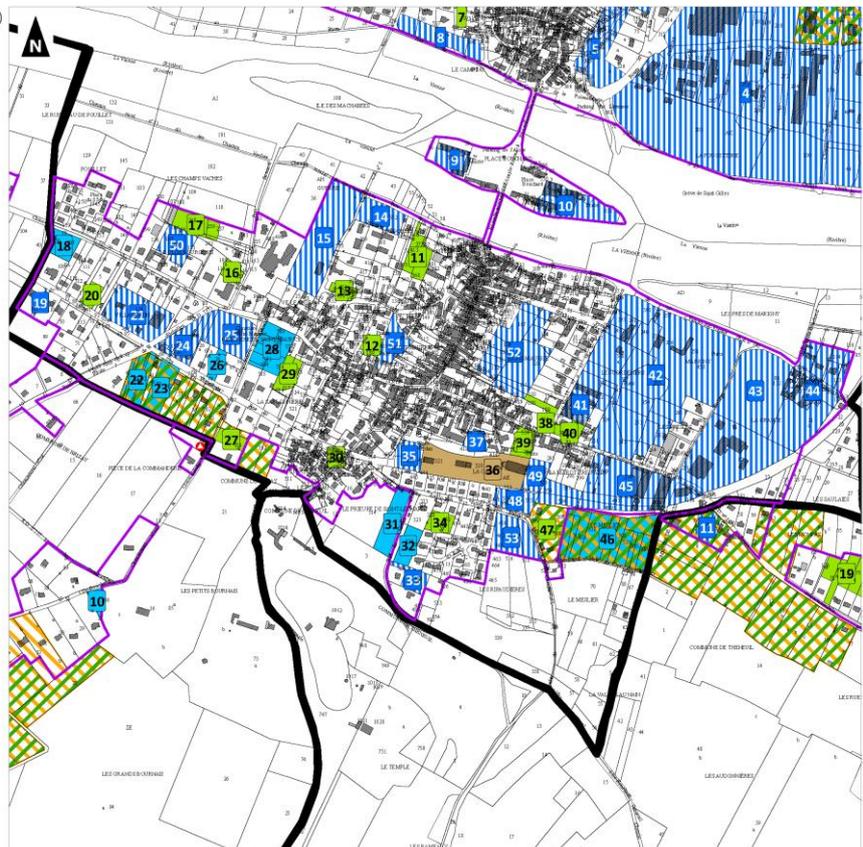
**L'Île-Bouchard (2/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:6 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**La Tour-Saint-Gelin (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC'UW - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**La Tour-Saint-Gelin (3/3)**

Les Buisseries

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC'UW - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

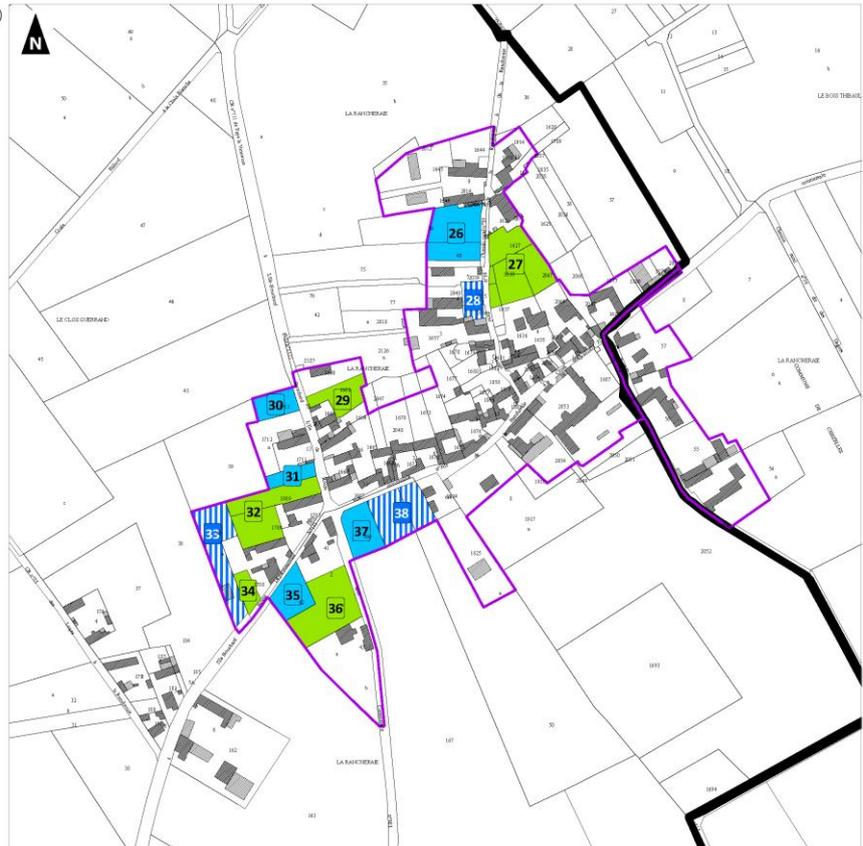
**Diagnostic foncier**

**La Tour-Saint-Gelin (2/3)**  
Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : audidic-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audidic-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

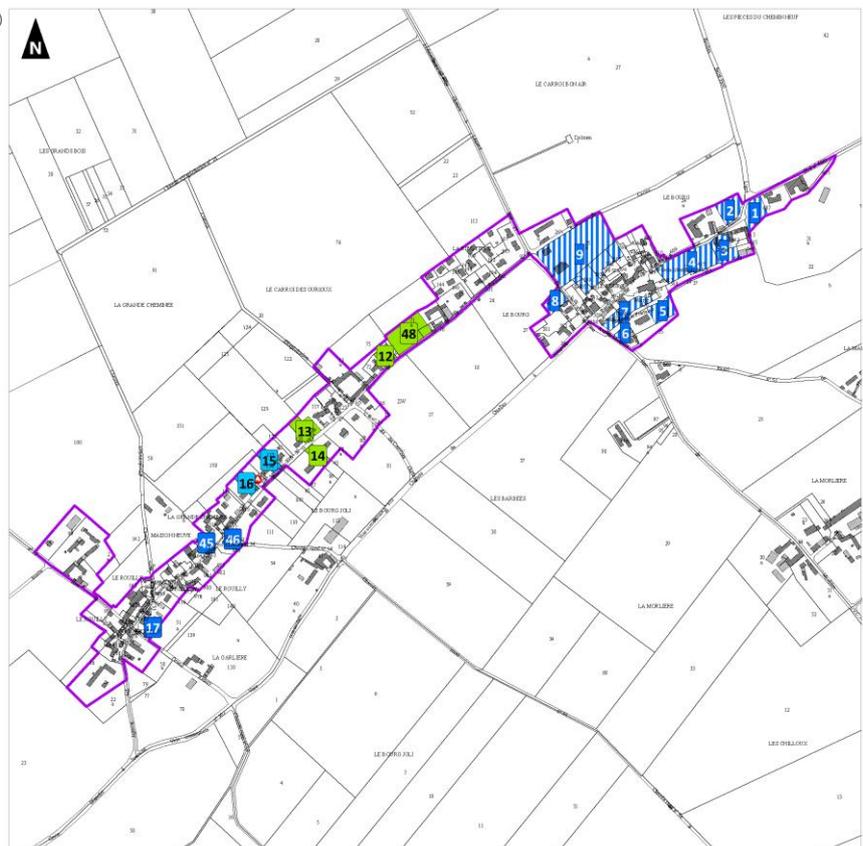
**Ligré (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:6 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : audidic-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audidic-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

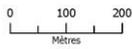
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Ligré (2/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

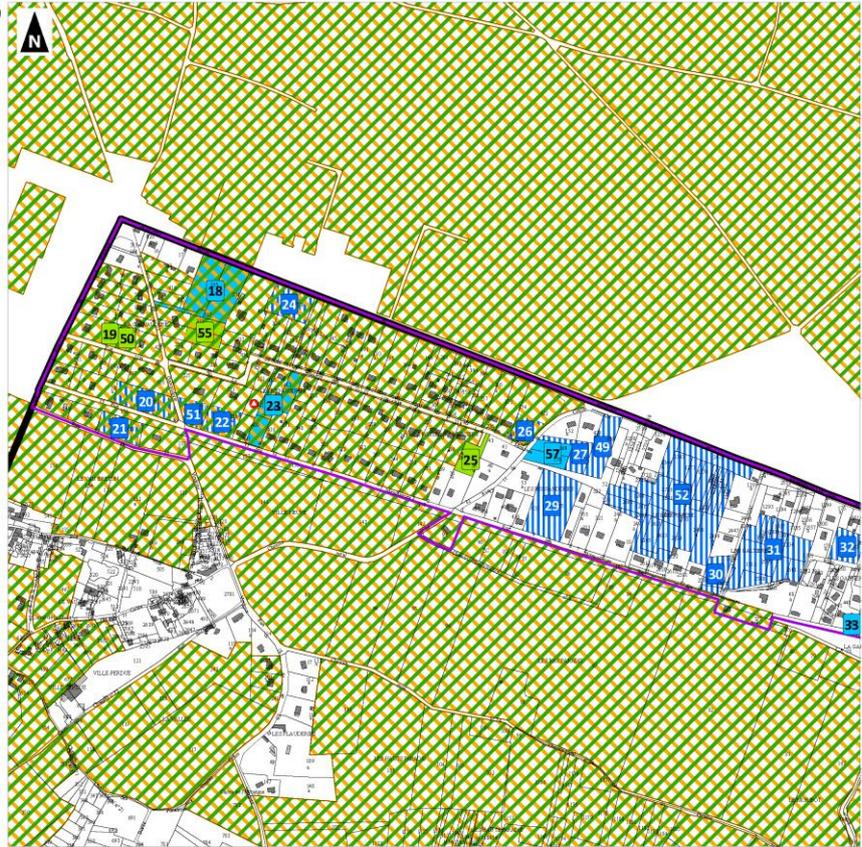


**1:5 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

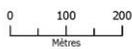
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Ligré (3/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - audicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Lémeré (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : audidit-urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - audidit-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

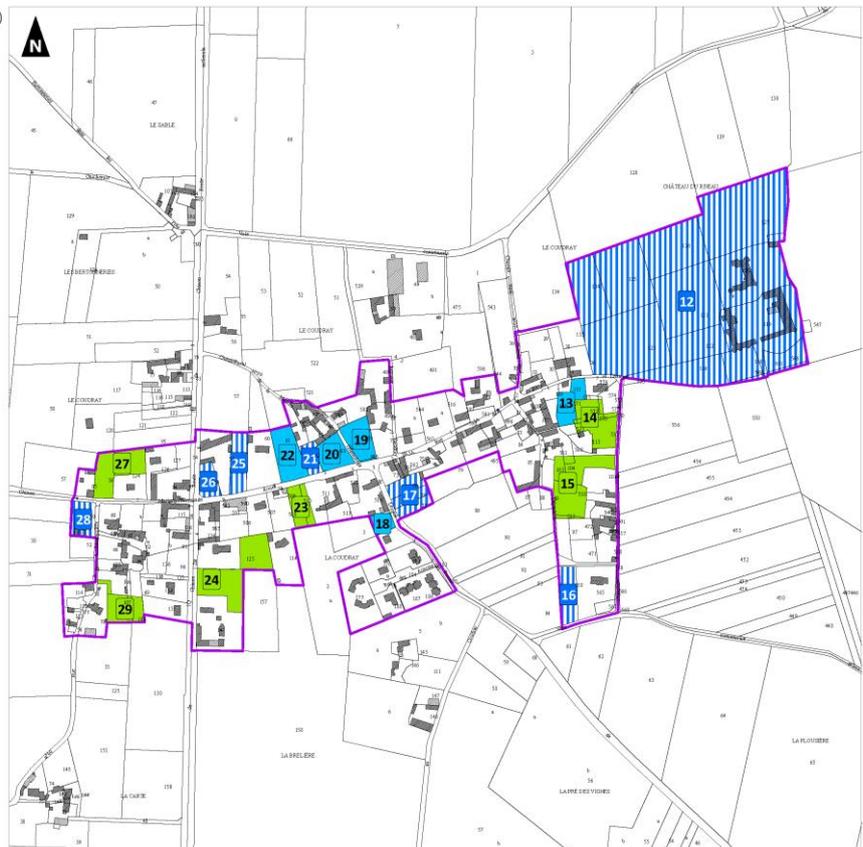
**Lémeré (2/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : audidit-urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - audidit-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Luzé**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Maillé**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

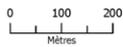
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Marilly-sur-Vienne (1/2)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:6 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

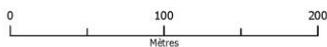
Diagnostic foncier

Marilly-sur-Vienne (2/2)

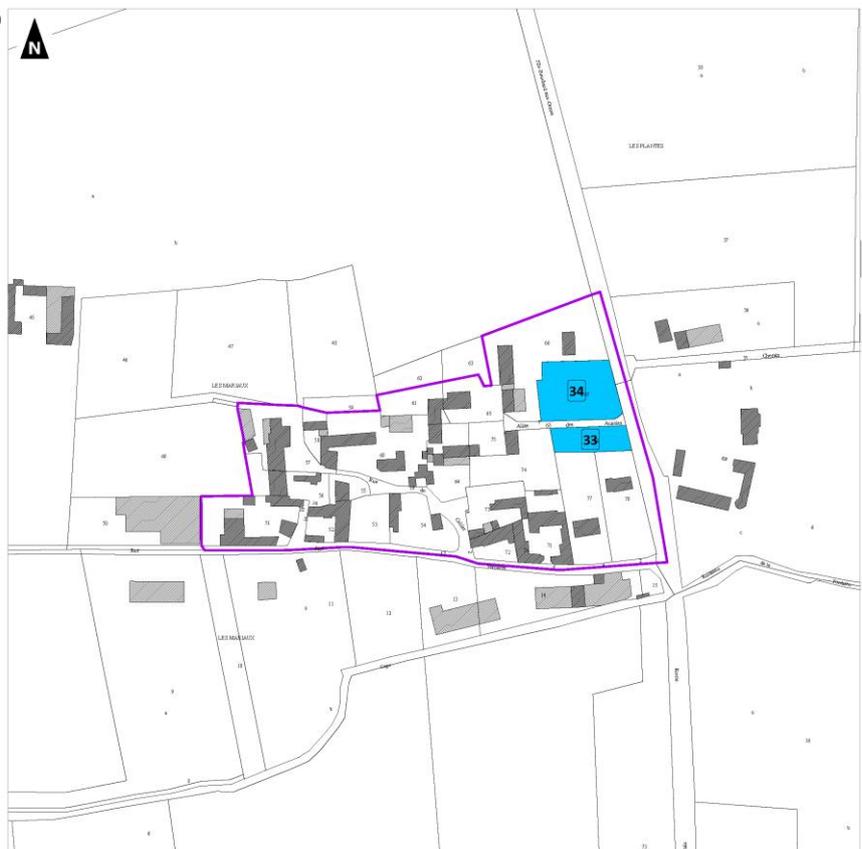
Les Malvaux

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018





Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

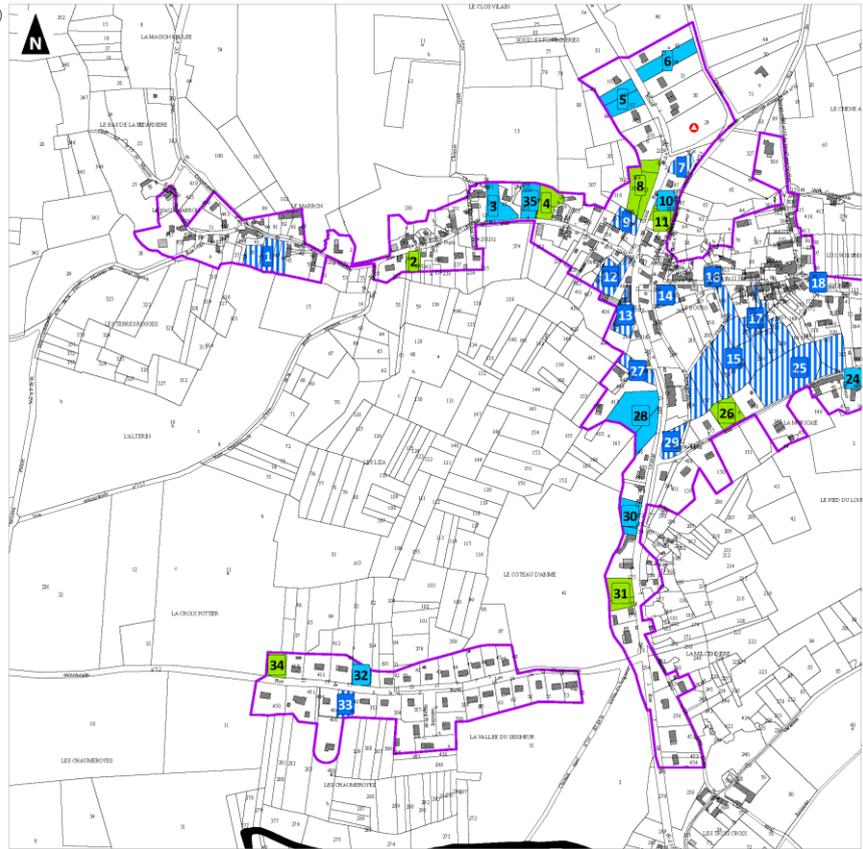
Neuil (1/3)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:4 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

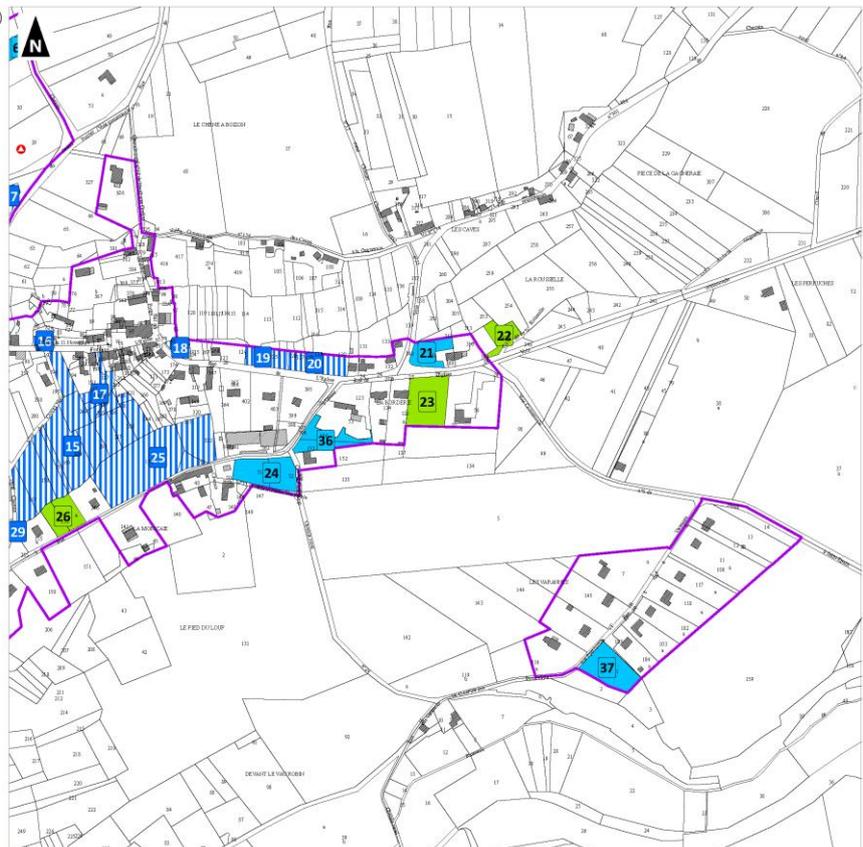
Neuil (2/3)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

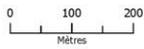
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Nouâtre (1/2)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

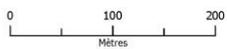
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

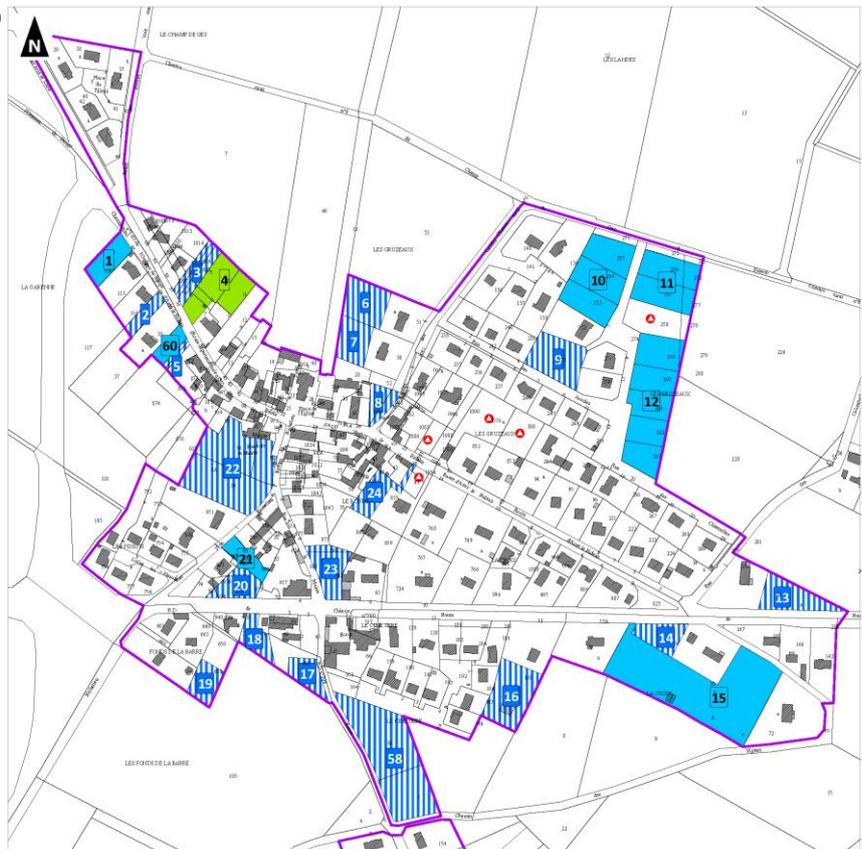
Noyant-de-Touraine (1/4)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

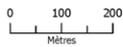
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

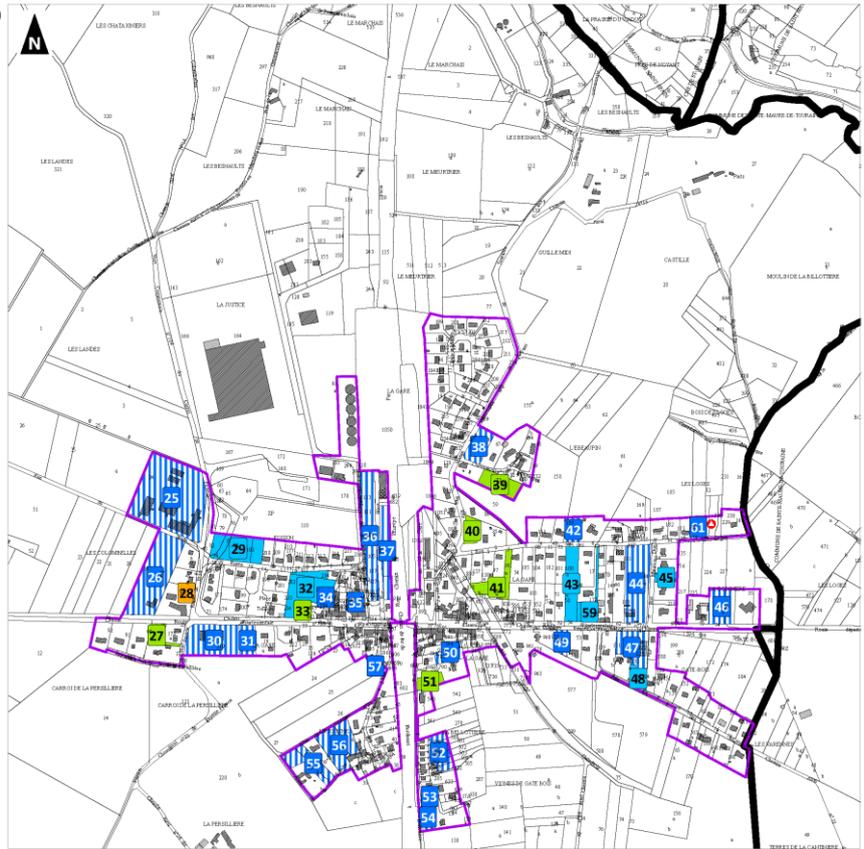
Noyant-de-Touraine (2/4)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:6 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

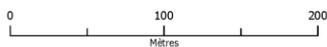
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

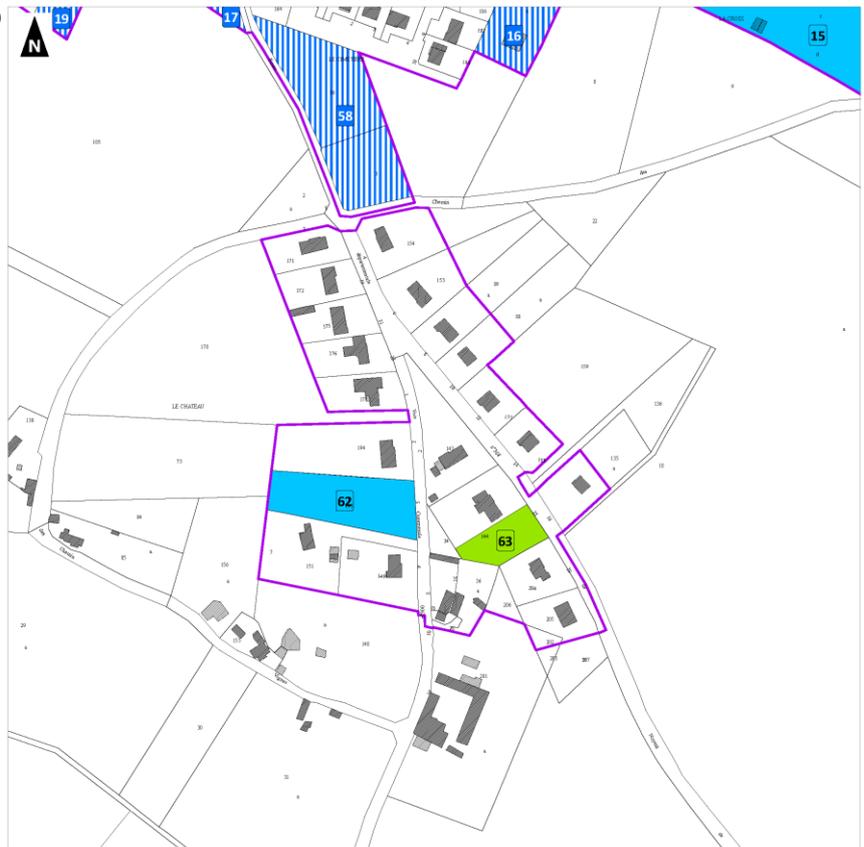
Noyant-de-Touraine (3/4)

La Chapelle 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

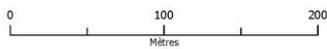
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Noyant-de-Touraine (4/4)**  
La Cigogne

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

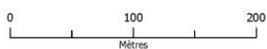
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Panzout (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

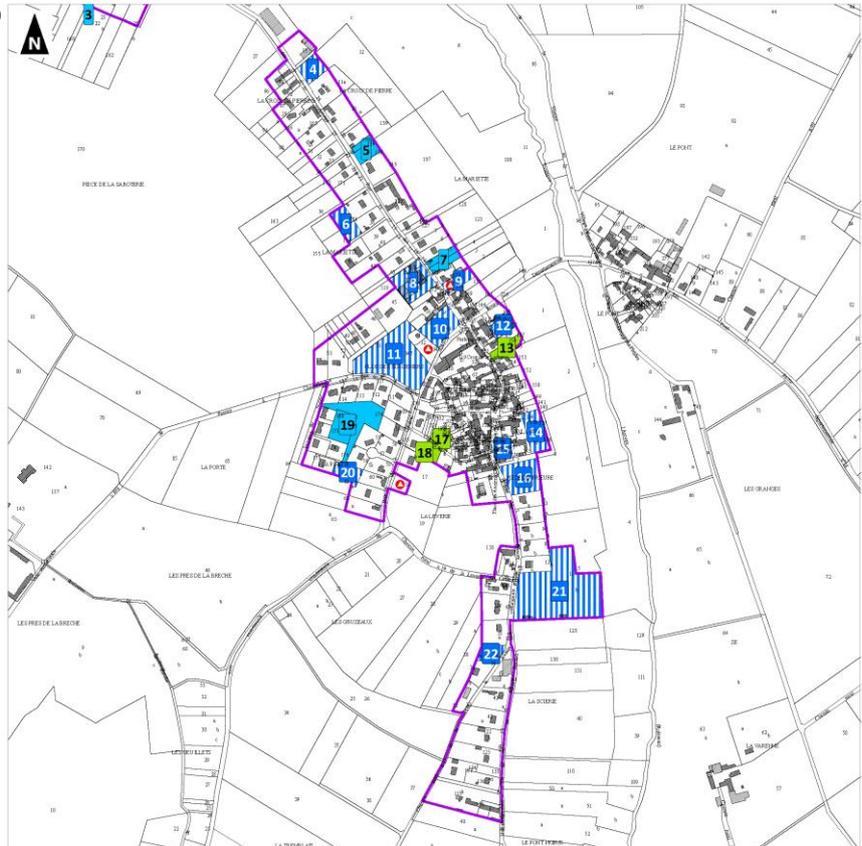
**Parcay-sur-Vienne (1/6)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
  - Terrain mobilisable
  - Terrain mobilisable à vocation
  - Terrain densifiable
  - Site potentiel de renouvellement
  - Terrain stratégique
  - Terrain non
  - Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
  - AOC

0 100 200  
Mètres

**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Parcay-sur-Vienne (2/6)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
  - Terrain mobilisable
  - Terrain mobilisable à vocation
  - Terrain densifiable
  - Site potentiel de renouvellement
  - Terrain stratégique
  - Terrain non
  - Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
  - AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

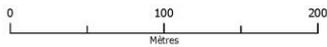
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

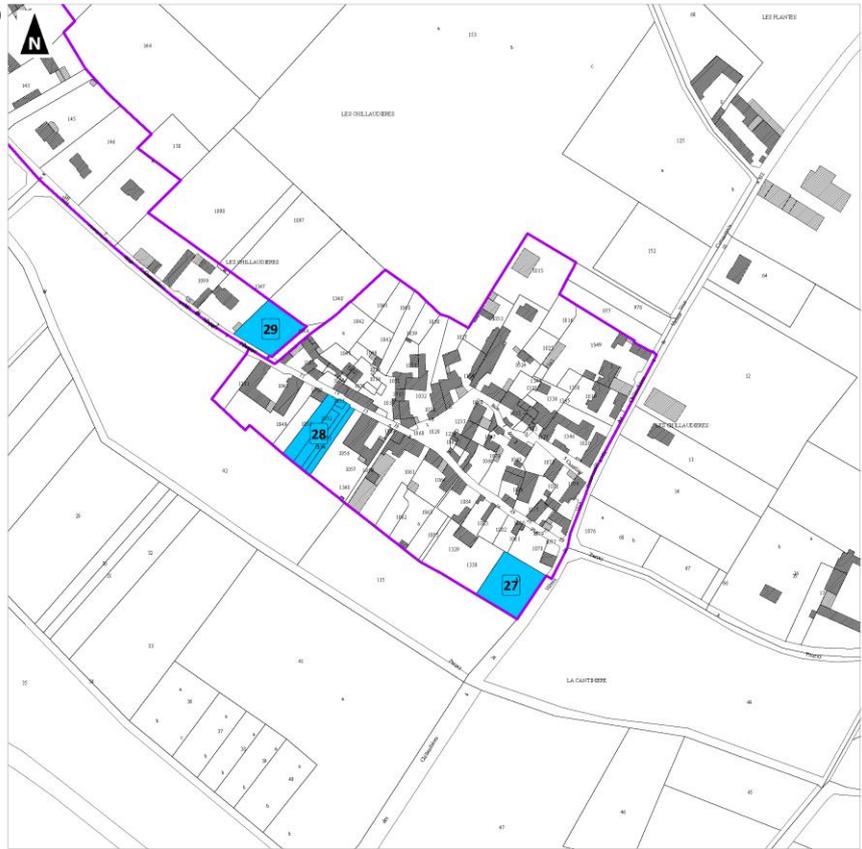
**Parcay-sur-Vienne (4/6)**  
**Les Châtaignes**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

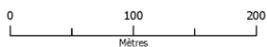
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Ports-sur-Vienne**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

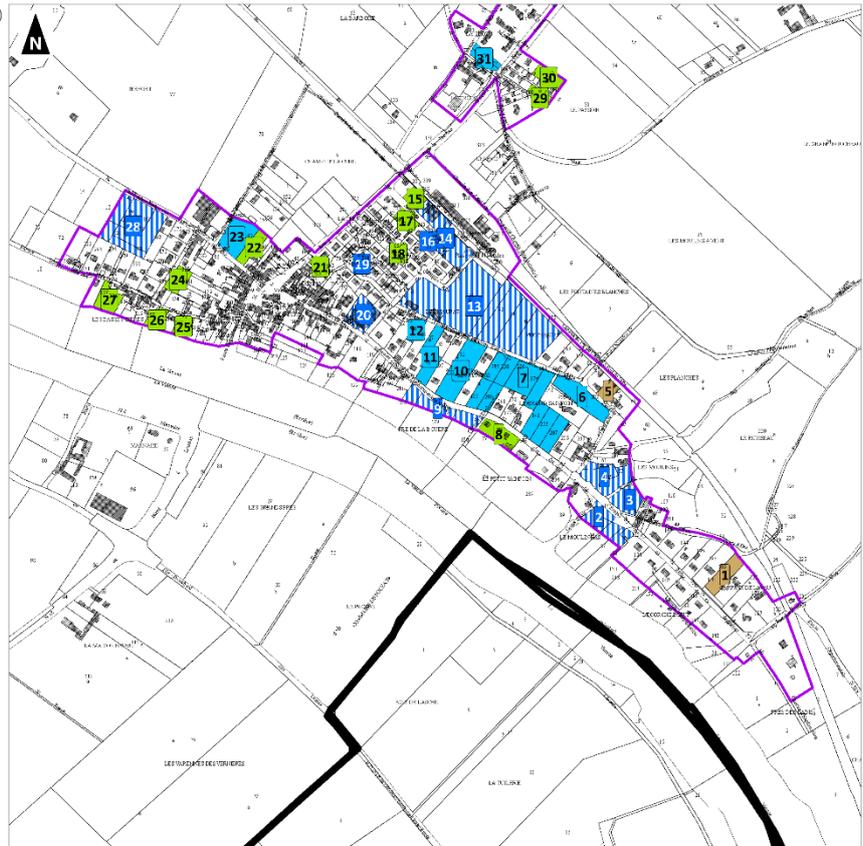
**Pouzay (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC-TVV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Pouzay (2/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC-TVV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

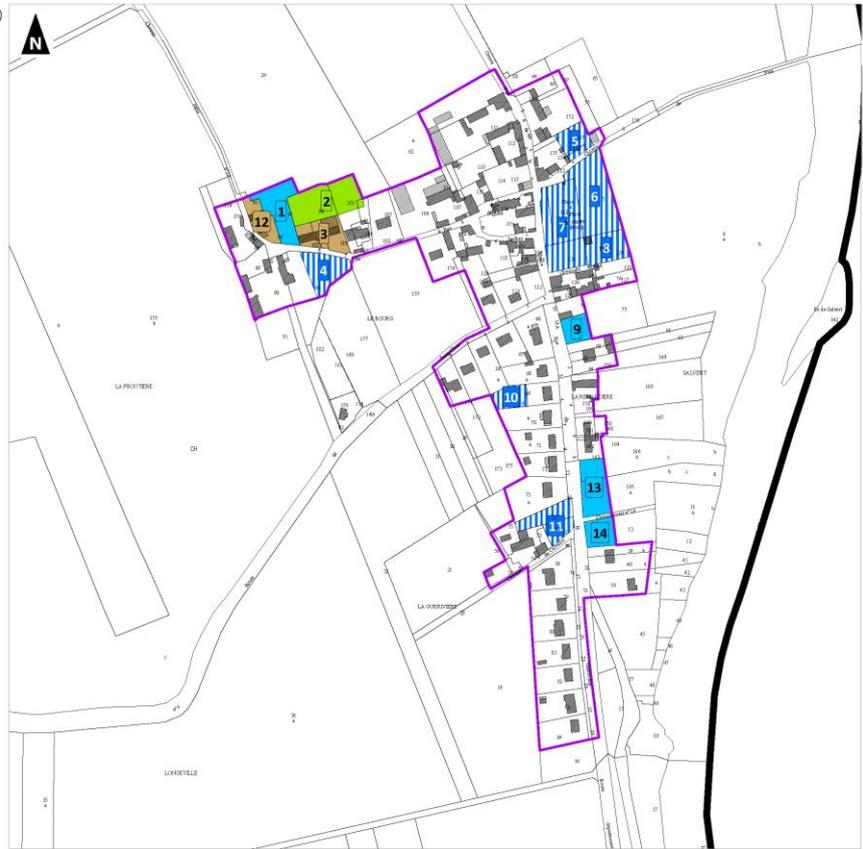
**Pussigny (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

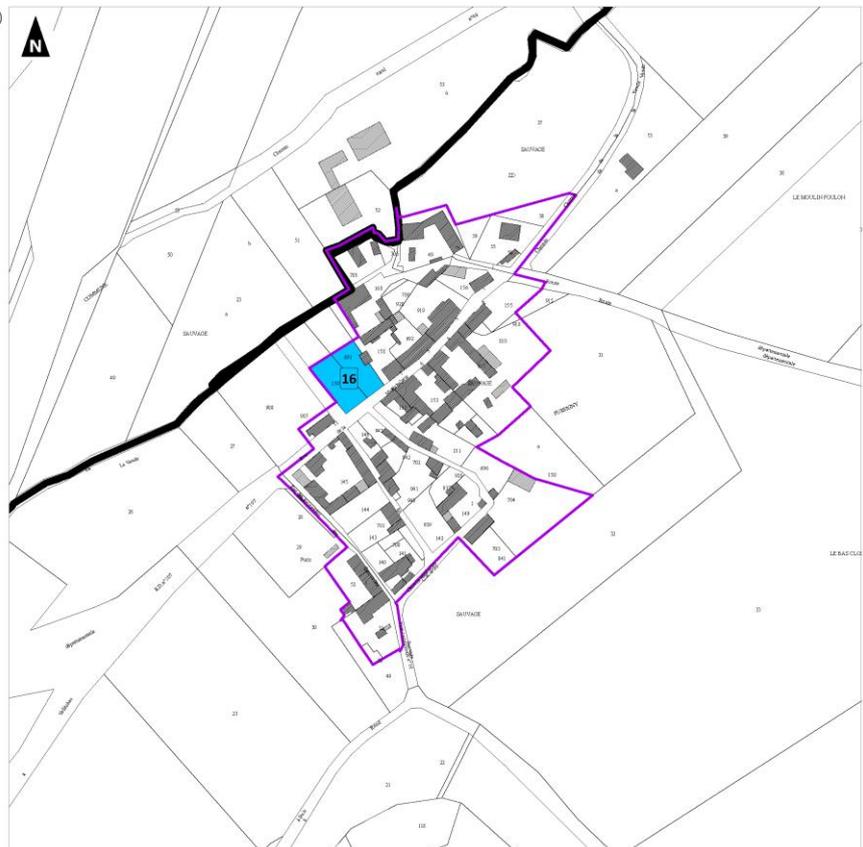
**Pussigny (3/3)**

**Sauvage**  
Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018





Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

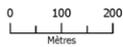
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Richelieu (2/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:6 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

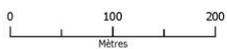
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Rilly-sur-Vienne (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

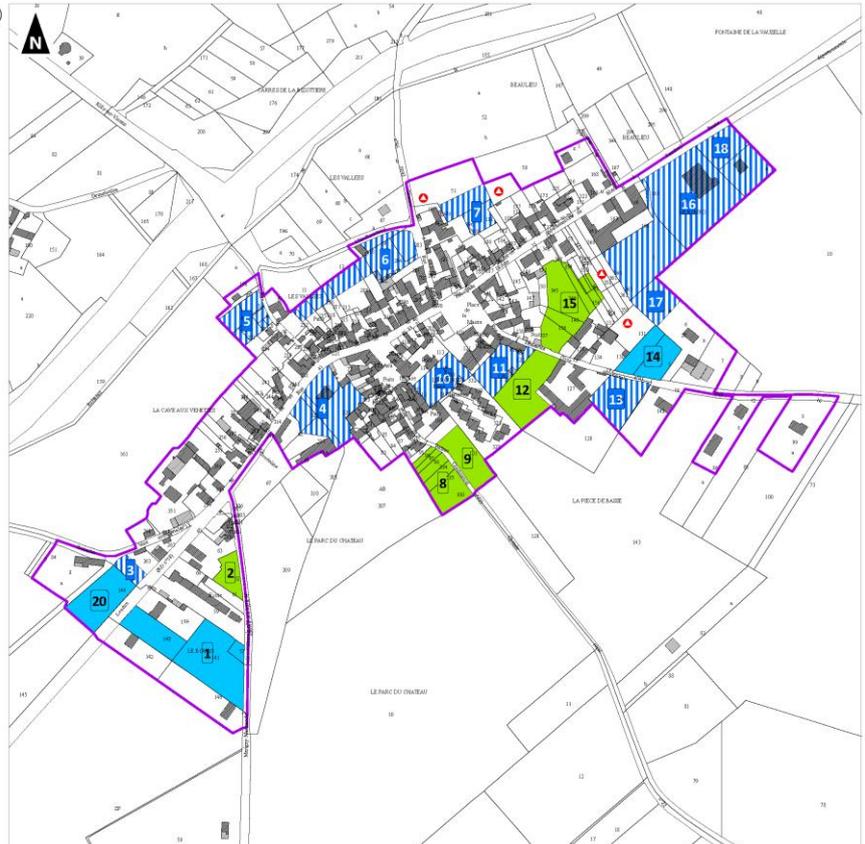
- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

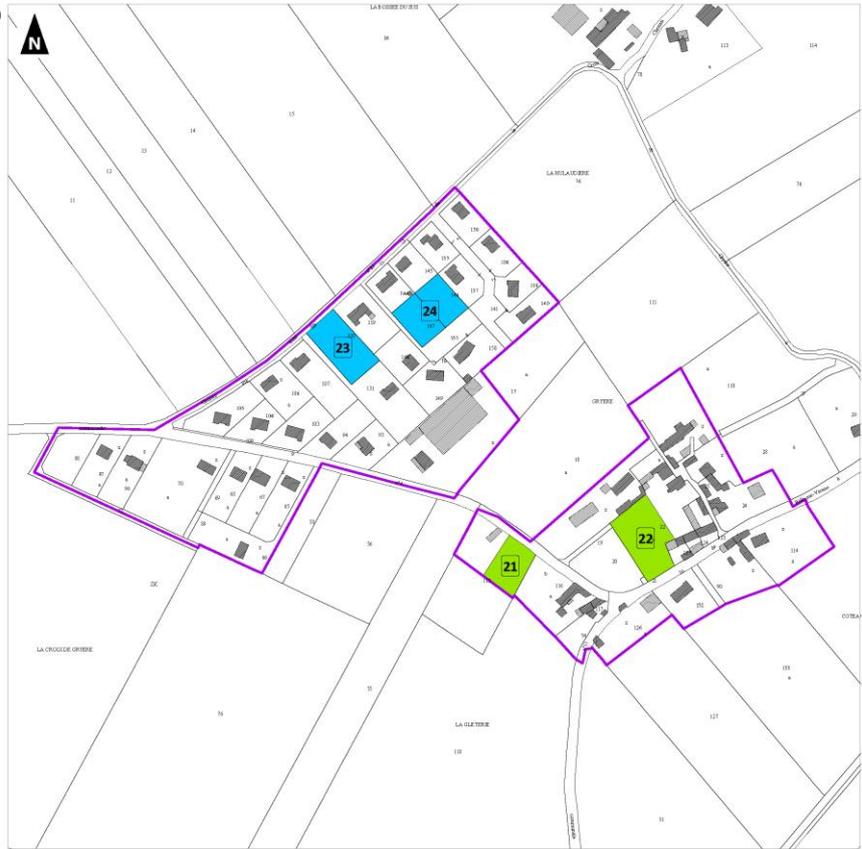
**Diagnostic foncier**

**Rilly-sur-Vienne (2/3)**  
**La Croix de Grèze / Grèze**

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

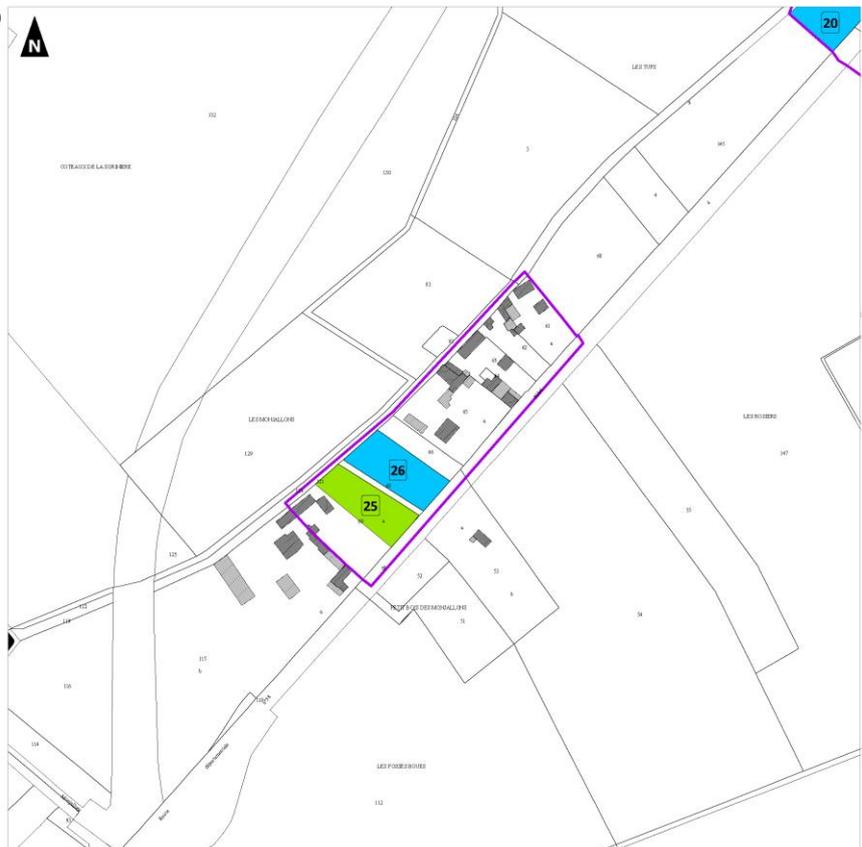
**Diagnostic foncier**

**Rilly-sur-Vienne (3/3)**  
**Les Manjallons**

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

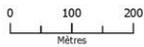
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Saint-Epain (1/5)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

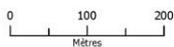
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Saint-Epain (2/5)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

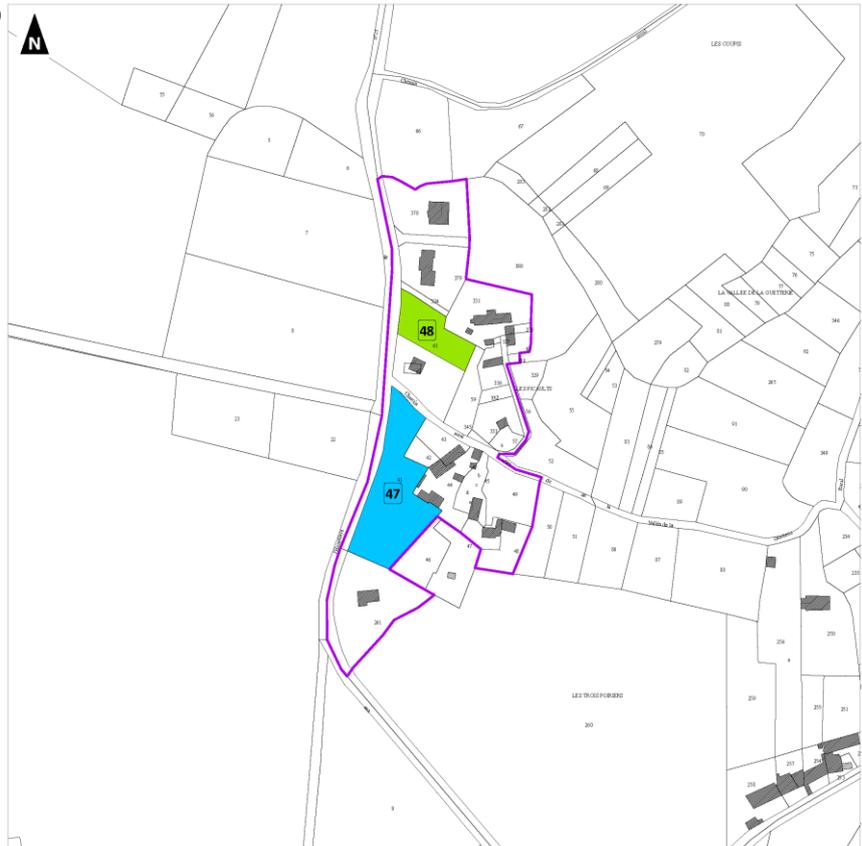
**Saint-Epain (5/5)**

Les Réaules 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

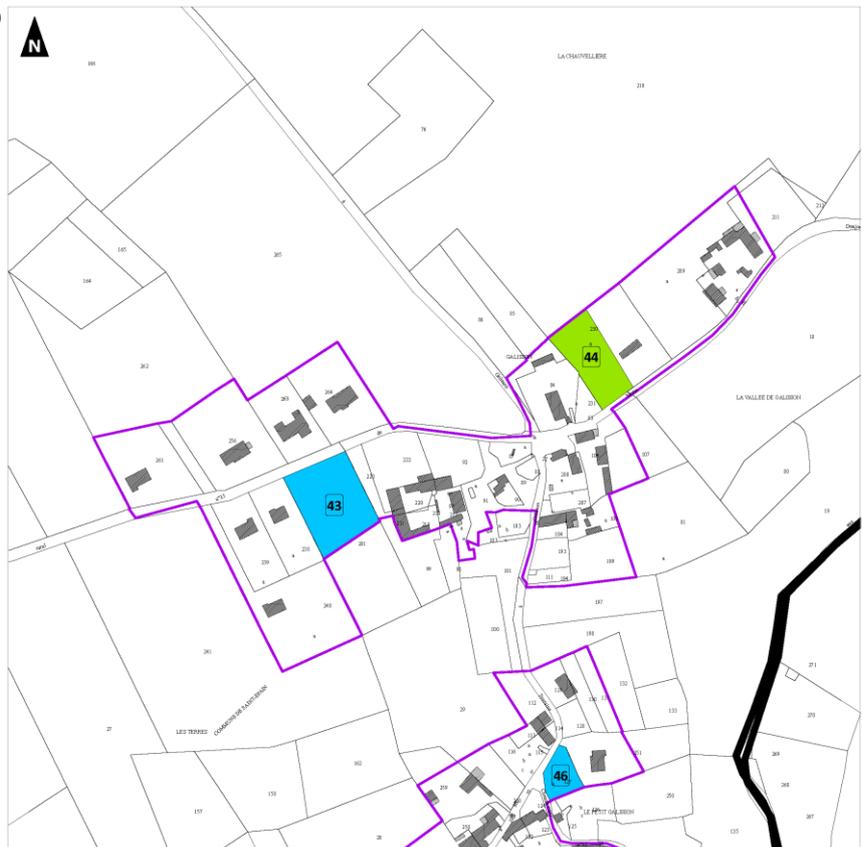
**Saint-Epain (3/5)**

Galasse 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

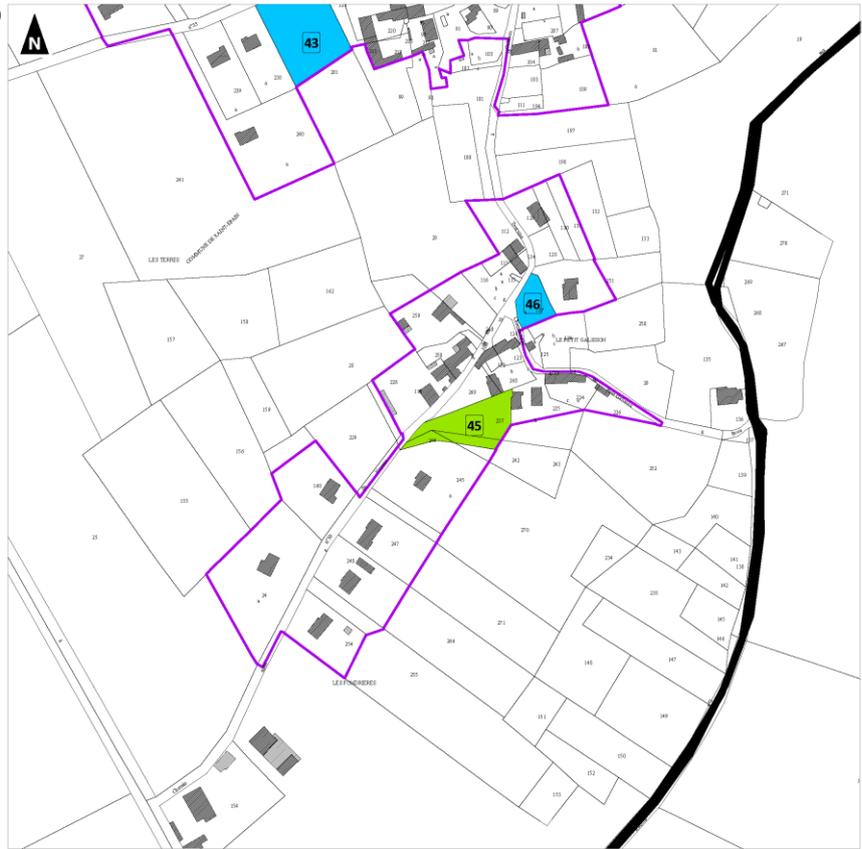
**Saint-Epain (4/5)**  
Petit-Cailsson

Réalisé le : 05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCIV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

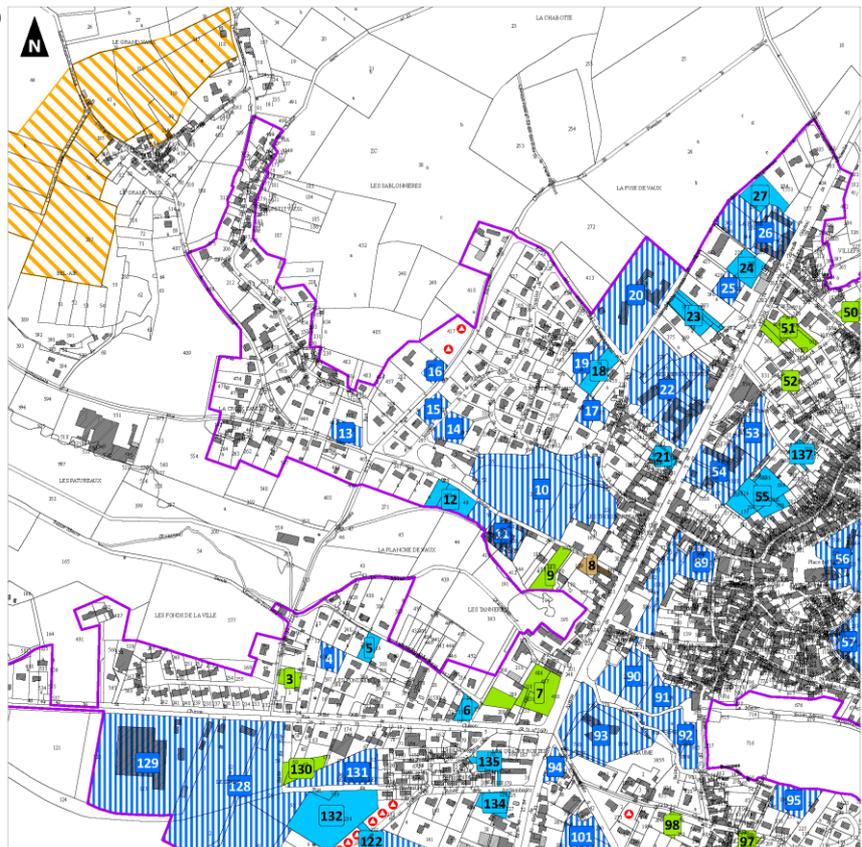
**Sainte-Maure-de-Touraine (1/5)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCIV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

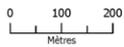
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

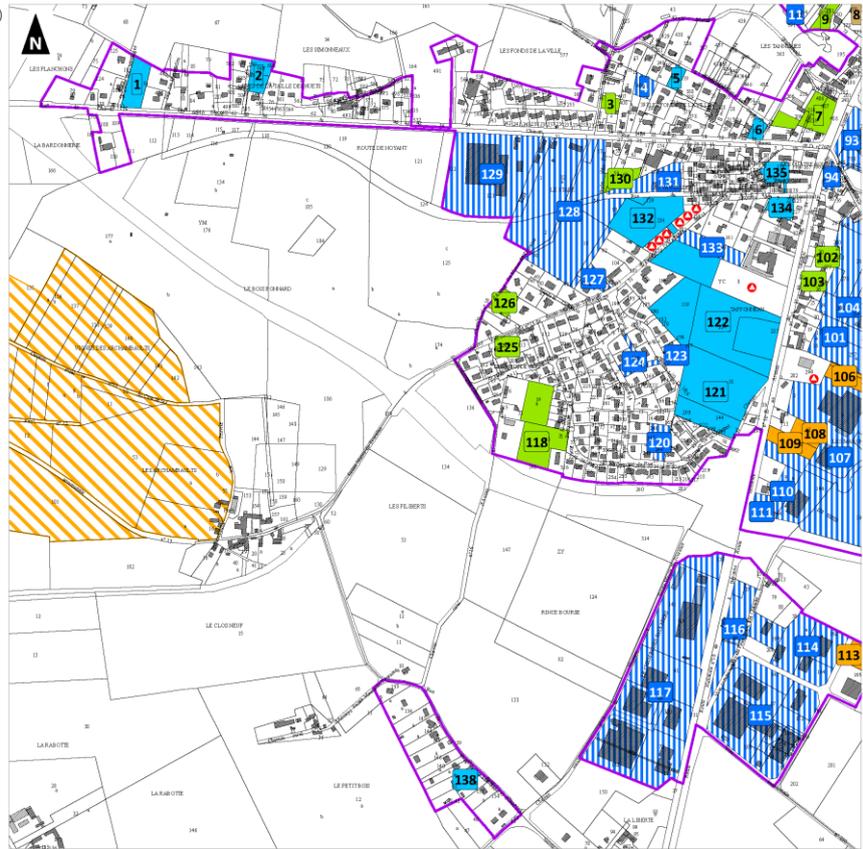
Sainte-Maure-de-Touraine (3/5)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



1:6 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC2019 - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

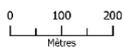
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

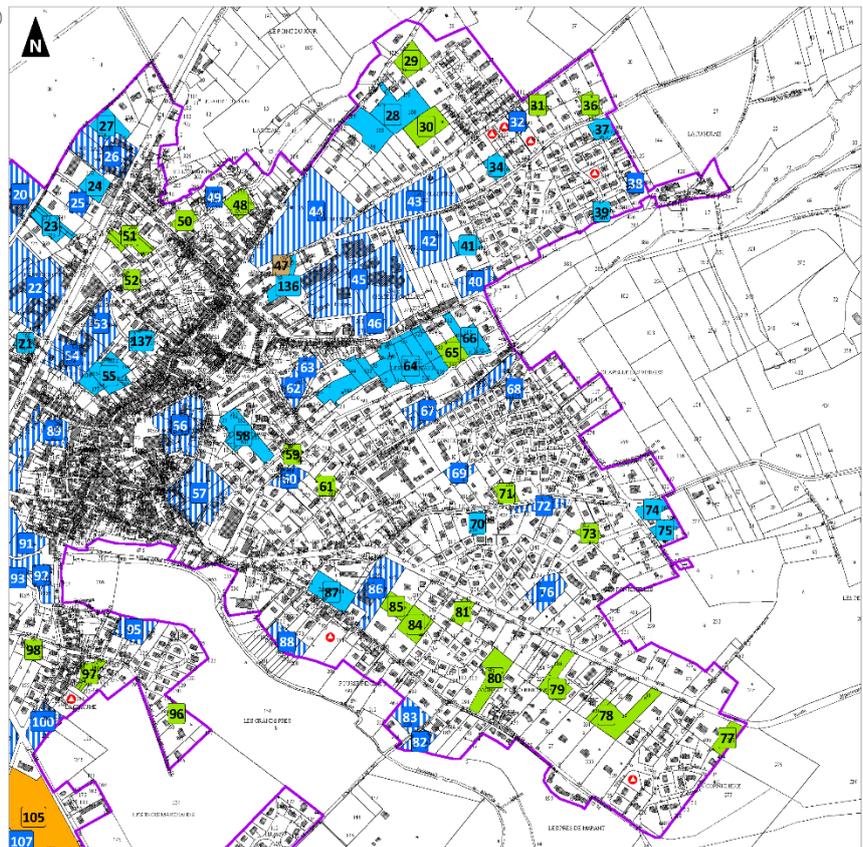
Sainte-Maure-de-Touraine (2/5)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



1:6 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CC2019 - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

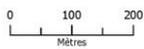
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Diagnostic foncier

Sainte-Maure-de-Touraine (4/5)

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCIV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

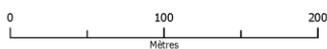
Diagnostic foncier

Sainte-Maure-de-Touraine (5/5)

Le Petit Bois

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé-urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCIV - auddicé-urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

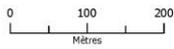
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Sazilly**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:4 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

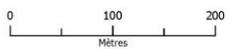
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Tavant (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

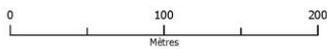
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Tavant (2/2)**

Les Pâtureaux  
Réalisé le : 05/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

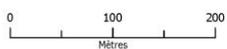
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Theneuil (1/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Theneuil (2/4)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

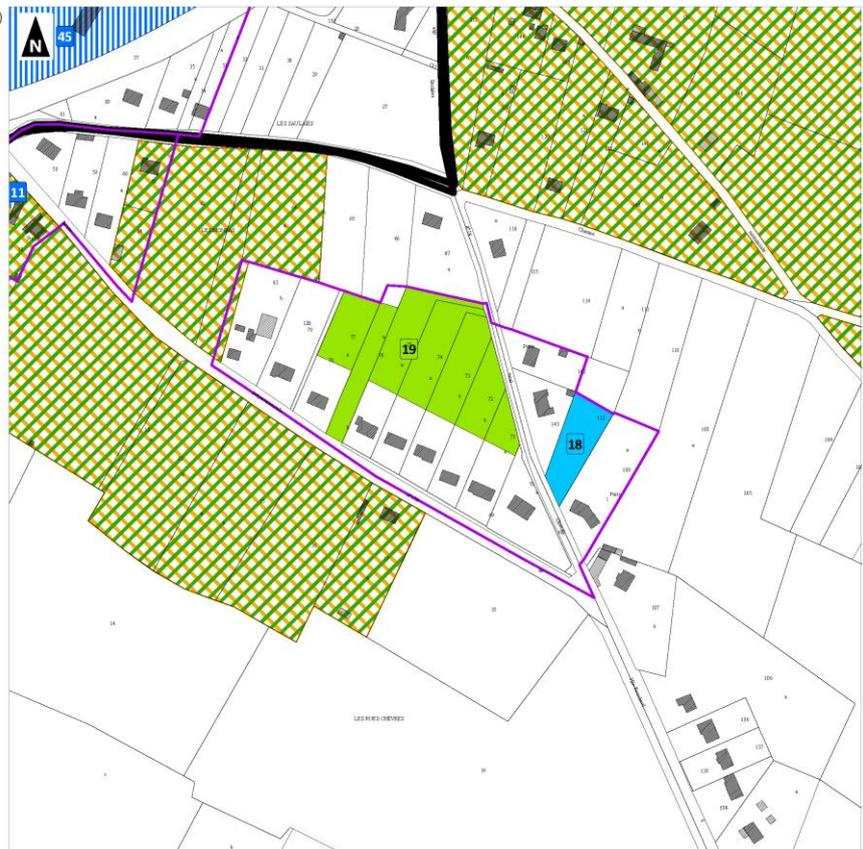
**Theneuil (4/4)**

Les Vallées  
Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC

0 100 200  
Mètres

**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

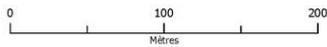
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Theneuil (3/4)**

Puchard - 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auldric urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auldric urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

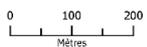
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

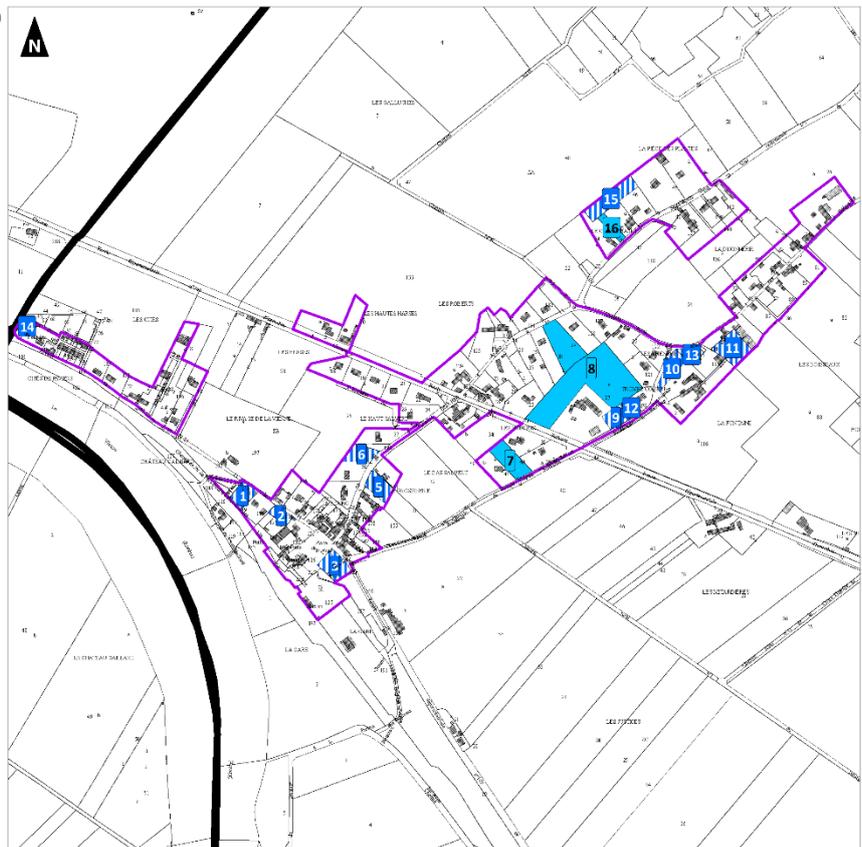
**Troges (1/2)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:5 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auldric urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auldric urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

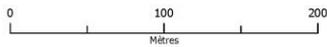
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Troguais (2/2)**

Beauvais 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (37)

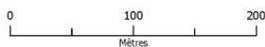
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Diagnostic foncier**

**Verneuil-le-Château (1/3)**

Réalisé le : 23/05/2019

- Partie Actuellement
- Terrain mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement
- Terrain stratégique
- Terrain non
- Construction manquante au
- Les appellations d'origine contrôlées (AOC)**
- AOC Chinon
- AOC



**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : CCTUV - auddicé urbanisme, 2018

