



TOURAINES VAL DE VIENNE
Communauté de communes

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°1
notice de présentation



Crea 2024, OP/Service Com CCTVV / Copyright Wholster

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

cc-tvv.fr  



| VERSION | DATE | DESCRIPTION |
|-------------------|-----------------|---|
| Version approuvée | 24 février 2025 | Notice de présentation de la révision allégée n°1 |

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,



Préambule

Cette procédure de révision allégée n°1 a été menée en parallèle de deux autres procédures, la révision allégée n°2 et la modification de droit commun n°1.

Les objets présentés dans cette notice rendent compte de projets venant réduire la zone naturelle du PLUi. Certains de ces objets sont aussi liés à des modifications présentées dans les deux autres notices.

Ainsi, le dossier finalisé du PLUi est un dossier commun à ces 3 procédures, seul le plan de zonage changera d'une procédure à l'autre, au fur et à mesure des évolutions proposées.

Cette notice rend compte spécifiquement des objets qui viennent réduire la zone naturelle. Ainsi, c'est le plan de zonage qui est principalement impacté avec cette modification.

Le tableau ci-dessous synthétise les évolutions à l'échelle intercommunale du zonage suite à l'application des objets présentés dans cette procédure, dans la mesure où les plans de zonage ne dressent pas le bilan chiffré des différentes zones du PLUi.

- Répartition des surfaces du PLUi par zone avant l'approbation de la RA1 (*recalculé dans le cadre de la RA1 sur la dernière version approuvée*)

| | ZONE PLUi | SURFACE M ² | SURFACE HA | % TERRITOIRE |
|-------------------|-----------|------------------------|----------------|--------------|
| TOTAL PSMV | | 1 200 032,9 | 120,0 | 0,17% |
| | UA | 4 216 491,57 | 421,65 | 0,61% |
| | UAi | 10 849,68 | 1,08 | 0,00% |
| | UAj | 146 522,28 | 14,65 | 0,02% |
| | UB | 9 146 236,23 | 914,62 | 1,33% |
| | UBj | 329 019,22 | 32,90 | 0,05% |
| | UE | 676 753,18 | 67,68 | 0,10% |
| | Um | 458 786,85 | 45,88 | 0,07% |
| | UZ | 206 303,39 | 20,63 | 0,03% |
| | UZa | 1516 033,51 | 151,60 | 0,22% |
| | UZc | 245 976,48 | 24,60 | 0,04% |
| TOTAL U | | 16 952 972,4 | 1 695,3 | 2,47% |
| | 1AUe | 76 111,75 | 7,61 | 0,01% |
| | 1AUh | 820 352,98 | 82,04 | 0,12% |
| | 1AUm | 71 057,63 | 7,11 | 0,01% |
| | 1AUz | 401 178,52 | 40,12 | 0,06% |
| | 2AUh | 93 109,06 | 9,31 | 0,01% |
| TOTAL AU | | 1 461 809,94 | 146,18 | 0,21% |
| | A | 457 262 048 | 45726,20 | 66,54% |
| | Aa | 273 745,27 | 27,37 | 0,04% |
| | Aenr | 1 009 225,87 | 100,92 | 0,15% |
| | Aep | 153 319 | 15,33 | 0,02% |
| | AgI | 5 503 458,11 | 550,35 | 0,80% |
| | Agv | 9 394,42 | 0,94 | 0,00% |
| | Ah | 572 022,24 | 57,20 | 0,08% |
| | Al | 324 430,96 | 32,44 | 0,05% |
| | Ap | 6 540 789,65 | 654,08 | 0,95% |
| | Atr | 212 258,36 | 21,23 | 0,03% |

| | | | | |
|----------------|------|----------------------|------------------|----------------|
| | Az | 361 955,85 | 36,20 | 0,05% |
| TOTAL A | | 472 222 648,1 | 47 222,3 | 68,72% |
| | N | 174 107 384 | 17 410,74 | 25,33% |
| | Nac | 720 973,61 | 72,10 | 0,10% |
| | Nc | 4 124 217,26 | 412,42 | 0,60% |
| | Nenr | 505 216,29 | 50,52 | 0,07% |
| | Nep | 480 848,36 | 48,08 | 0,07% |
| | Nh | 431 894,33 | 43,19 | 0,06% |
| | Nhj | 43 467,75 | 4,35 | 0,01% |
| | Nj | 134 503,76 | 13,45 | 0,02% |
| | Nl | 1 384 299,22 | 138,43 | 0,20% |
| | Nm | 13 153 893,5 | 1 315,39 | 1,91% |
| | Ns | 99 714,49 | 9,97 | 0,01% |
| | Ntr | 191 958,83 | 19,20 | 0,03% |
| | Nz | 34 201,74 | 3,42 | 0,00% |
| TOTAL N | | 195 412 573 | 19 541,26 | 28,43% |
| TOTAL | | 687 250 036 | 68 725,00 | 100,00% |

▪ Répartition des surfaces du PLUi par zone après l'approbation de la RA1

| | ZONE PLUi | SURFACE M ² | SURFACE HA | % TERRITOIRE |
|-------------------|-----------|------------------------|-----------------|--------------|
| TOTAL PSMV | | 1 200 032,9 | 120,0 | 0,17% |
| | UA | 4 216 491,6 | 421,6 | 0,61% |
| | UAi | 10 849,7 | 1,08 | 0,00% |
| | UAj | 148 690,3 | 14,87 | 0,02% |
| | UB | 9 146 048,9 | 914,6 | 1,33% |
| | UBj | 331 771,8 | 33,18 | 0,05% |
| | UE | 677 849,8 | 67,78 | 0,10% |
| | Um | 807 920,7 | 80,79 | 0,12% |
| | UZ | 206 303,4 | 20,63 | 0,03% |
| | UZa | 1 516 033,5 | 151,60 | 0,22% |
| | UZc | 245 976,5 | 24,60 | 0,04% |
| TOTAL U | | 17 307 935,7 | 1 730,79 | 2,52% |
| | 1AUe | 76 111,7 | 7,61 | 0,01% |
| | 1AUh | 820 352,7 | 82,04 | 0,12% |
| | 1AUm | 71 057,6 | 7,11 | 0,01% |
| | 1AUz | 401 178,5 | 40,12 | 0,06% |
| | 2AUh | 93 109,1 | 9,31 | 0,01% |
| TOTAL AU | | 1 461 809,6 | 146,18 | 0,21% |
| | A | 457 271 901 | 45 727,19 | 66,54% |
| | Aa | 273 745,2 | 27,37 | 0,04% |
| | Aenr | 1 009 225,9 | 100,92 | 0,15% |
| | Aep | 159 677,3 | 15,97 | 0,02% |
| | Agi | 5 503 458,1 | 550,35 | 0,80% |
| | Agv | 9 394,4 | 0,94 | 0,00% |
| | Ah | 572 022,2 | 57,20 | 0,08% |
| | Al | 324 431 | 32,44 | 0,05% |
| | Ap | 6 540 789,6 | 654,08 | 0,95% |

| | | | | |
|----------------|------|--------------------|------------------|----------------|
| | Atr | 212 258,4 | 21,23 | 0,03% |
| | Az | 361 955,8 | 36,20 | 0,05% |
| TOTAL A | | 472 238 859 | 47 223,89 | 68,71% |
| | N | 174 050 875 | 17 405,09 | 25,33% |
| | Nac | 720 973,6 | 72,10 | 0,10% |
| | Nc | 4 124 217,2 | 412,42 | 0,60% |
| | Nenr | 503 373,9 | 50,34 | 0,07% |
| | Nep | 491 001,7 | 49,10 | 0,07% |
| | Nh | 432 508,7 | 43,25 | 0,06% |
| | Nhj | 43 467,8 | 4,35 | 0,01% |
| | Nj | 132 568,3 | 13,26 | 0,02% |
| | Nl | 1 411 780,6 | 141,18 | 0,21% |
| | Nm | 12 804 759,6 | 1 280,48 | 1,86% |
| | Ns | 99 714,5 | 9,97 | 0,01% |
| | Ntr | 191 958,9 | 19,20 | 0,03% |
| | Nz | 34 201,7 | 3,42 | 0,00% |
| TOTAL N | | 195 041 401 | 19 504,14 | 28,38% |
| TOTAL | | 687 250 039 | 68 725,00 | 100,00% |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Préambule..... | 2 |
| CHOIX DE LA PROCÉDURE | 7 |
| Objet de la procédure..... | 8 |
| Justification du choix de la procédure | 8 |
| La concertation | 9 |
| CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS..... | 10 |
| Contexte règlementaire et législatif de la révision allégée..... | 11 |
| Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi..... | 13 |
| Une révision allégée n°1 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal | 16 |
| a - Contexte..... | 16 |
| b - Récapitulatif des communes concernées..... | 16 |
| Une révision allégée n°1 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics..... | 18 |
| a - Contexte..... | 18 |
| b - Récapitulatif des communes concernées..... | 18 |
| Une révision allégée n°1 qui vise à ajuster des délimitations de zonage en cohérence avec l'occupation des sols actuelle | 19 |
| a - Contexte..... | 19 |
| b - Récapitulatif des communes concernées..... | 19 |
| PRÉSENTATION DES PROJETS PAR COMMUNE & MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi..... | 21 |
| Exposés des projets par commune et présentation des modifications apportées aux pièces du PLUi..... | 22 |
| a - Commune d'Assay..... | 22 |
| b - Commune d'Avon-les-Roches..... | 24 |
| c - Commune de Braslou | 26 |
| d - Commune de Champigny-sur-Veude | 28 |
| e - Commune de Chaveignes 1/2 | 30 |
| f - Commune de Chaveignes 2/2..... | 32 |
| g - Commune de Faye-la-Vineuse | 34 |
| h - Commune de La Tour-Saint-Gelin..... | 36 |
| i - Commune de L'Île-Bouchard | 38 |
| j - Commune de Marcilly-sur-Vienne | 41 |
| k - Commune de Neuil | 43 |



| | |
|---|----|
| l - Commune de Panzoult 1/2 | 45 |
| m - Commune de Panzoult 2/2..... | 51 |
| n - Commune de Richelieu..... | 54 |
| o - Commune de Rilly-sur-Vienne 1/3..... | 55 |
| p - Commune de Rilly-sur-Vienne 2/3..... | 59 |
| q - Commune de Rilly-sur-Vienne 3/3..... | 62 |
| r - Commune de Saint-Épain 1/2..... | 65 |
| s - Commune de Saint-Epain 2/2..... | 68 |
| t - Commune de Sainte-Maure-de-Touraine | 71 |

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 72



1



CHOIX DE LA PROCÉDURE

Objet de la procédure

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

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

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

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

Cette procédure vise uniquement à modifier le périmètre de la zone naturelle « N » afin de :

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

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

En parallèle :

- Une procédure de révision allégée n°2 est en cours afin de modifier le périmètre de la zone agricole « A ». Les objectifs étant de permettre :
 - o La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o La valorisation de l'activité économique, dont l'activité touristique ;
 - o L'évolution de bâtis existants ;
 - o La correction des erreurs d'appréciation.
- Une procédure de modification de droit commun du PLUi multi objets est en cours.
- Un cas par cas présentant notamment les impacts du projet sur son environnement a été réalisé. Cette dernière pièce est annexée au dossier de présentation de la révision allégée.

Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»

La concertation

La procédure de révision allégée n°1 a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du conseil communautaire en date du 27/11/2023. Ainsi, sur le temps de la procédure il a été convenu de :

- Publier des articles sur les principales informations se rapportant à la révision allégée n°1 et sur son état d'avancement sur différents supports (bulletins communautaire, bulletins communaux, sites internet des communes ...) ;
- Créer une rubrique « révision allégée n°1 du PLUi » sur le site internet de la Communauté de communes, mis à jour au fur et à mesure de l'avancée de la procédure ;
- Mettre à disposition, au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées, un registre destiné à recueillir toutes les observations du public et ce jusqu'à ce que le conseil communautaire tire le bilan de la concertation.

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

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



2



CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS

Contexte réglementaire et législatif de la révision allégée

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

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

À titre de rappel, les zones naturelles ont été définies de la manière suivante dans le code de l'urbanisme (article R151-24) :

« 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 fonds de vallée, etc.) ».**

Le PLUi de la CCTVV comprend une zone N et 12 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 |
| | Nz : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée |
| | Nm : Secteur naturel militaire |
| | Nc : Secteur naturel permettant l'exploitation des carrières |

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

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

En effet,

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la révision allégée n°1 permet, sans remettre en cause les orientations du PADD, l'adaptation à la marge du zonage relatif à la zone N pour venir réparer certaines erreurs manifestes d'appréciation et revoir certains contours de la zone naturelle afin de permettre l'évolution maîtrisée et limitée de bâtis existants.

Ainsi, au vu des modifications à apporter dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi, il convient de modifier à la fois le zonage et le règlement du PLUi de la CCTVV.

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi s'articule autour de plusieurs axes.

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

- Confortement des activités touristiques et de loisirs,

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

2.2.1. Accompagner la valorisation des ressources locales

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Ainsi, au vu des orientations que porte le PADD du PLUi de la CCTVV, la présente notice justifiant la procédure de révision allégée n°1 n'y porte pas atteinte.

L'évolution du zonage et du règlement écrit s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de révision allégée et le projet est compatible avec les orientations du PADD.

- **Maintien et développement des services de proximité,**

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

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

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

- **Pérennisation et développement des équipements publics.**

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

1.3.3. Pérenniser et développer les équipements publics et les réseaux

Texte du PADD :

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

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

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

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

Texte du PADD :

- Définir les zones de projet à vocation d'habitat et d'équipements de proximité ;
- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation.

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

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

Une révision allégée n°1 qui vise à faciliter la mise en œuvre de projets participant au développement touristique du territoire intercommunal

a - Contexte

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

À titre d'exemple, il peut s'agir de créer un STECAL pour un hébergement touristique en forme de bateau, comme sur la commune de Panzoult. Autre exemple il peut s'agir de la création d'un STECAL pour valoriser un château et créer une activité touristique autour de ce patrimoine, comme dans la commune d'Assay.

Les projets présentés ci-après par l'intermédiaire de l'évolution du PLUi visent à « *contribuer à accompagner l'économie touristique, portée par le tourisme vert* » en compatibilité avec l'orientation 2.2 du PADD.

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

Ainsi, les modifications proposées à travers cette procédure de révision allégée n°1 vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement de projets à vocation économique ou touristique sur le territoire intercommunal.

b - Récapitulatif des communes concernées

| Commune | Projet |
|------------------|---|
| Assay | Les propriétaires souhaitent valoriser le château de Bel Ébat pour en faire un lieu d'accueil touristique, ce qui nécessite la création d'un STECAL NI. |
| Braslou | L'activité Latitude Nordique, une activité de chiens de traîneau, est implantée sur la commune de Braslou. Les propriétaires souhaitent développer leur activité de manière limitée, ce qui nécessite la création d'un STECAL NI. |
| Chaveignes | Le centre équestre présent sur la commune de Chaveignes a été classé en STECAL NI lors de l'élaboration du PLUi. Afin de lui permettre le développement de son activité, il s'agit d'agrandir le STECAL existant afin de permettre la construction d'un manège. |
| Panzoult | Dans le cadre de la réalisation d'hébergements touristiques par le Domaine Grosbois, la commune sollicite la création d'un STECAL NI. |
| Panzoult | Dans le cadre de la réalisation d'un hébergement touristique sous forme d'une cabane sur pilotis la commune sollicite la création d'un STECAL NI. |
| Rilly-sur-Vienne | Dans le cadre de la réalisation d'hébergements touristiques, les propriétaires souhaitent développer une activité d'accueil touristique en créant 2 emplacements de chalets autour d'un plan d'eau (projet situé à l'est, à proximité directe du plan d'eau). |

| | |
|------------------|--|
| Rilly-sur-Vienne | Dans le cadre de la réalisation d'hébergements touristiques, il s'agit de la création d'un STECAL NI pour la réalisation d'hébergements touristiques (2 chalets autour plan d'eau) (projet situé à l'ouest du plan d'eau). |
|------------------|--|

Une révision allégée n°1 qui vise à permettre l'adaptation et le développement des services et équipements publics

a - Contexte

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

À titre d'exemple, il peut s'agir de créer ou d'agrandir un STECAL afin de permettre l'extension d'un cimetière comme à Marcilly -sur-Vienne ou la réalisation d'un pump-track comme à Saint-Épain.

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

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

Ainsi les orientations proposées à travers cette procédure de révision allégée n°1, de réduction de la zone N, vont dans le sens des orientations du PADD qui visent à faciliter le développement et l'implantation d'équipements publics sur le territoire.

b - Récapitulatif des communes concernées

| Commune | Description du projet |
|---------------------|--|
| Avon-les-Roches | Le Ministère des Armées souhaite réaliser des travaux sur ses bâtiments mais le règlement de la zone Nm ne le lui permet pas à ce jour. Le Ministère sollicite donc la CCTVV pour un changement de zonage vers un secteur UM. |
| Chaveignes | Il s'agit d'inscrire le bassin d'incendie et le bassin d'orage existants au sein d'un secteur Aep (au lieu de N ou UB). |
| L'Île-Bouchard | Il s'agit d'un projet d'élargissement du carrefour vers le cimetière St Gilles, de la réalisation de 8 places de stationnement pour desservir le cimetière, et d'un point de regroupement des ordures ménagères. Ce projet nécessite un changement de zonage vers une zone Ue. |
| Marcilly-sur-Vienne | La commune souhaite étendre son cimetière sur une parcelle actuellement classée en zone Nj. |
| Neuil | La commune n'ayant plus de projet sur une parcelle classée en zone naturelle « Nenr » (énergies renouvelables) au moment de l'élaboration du PLUi, elle sollicite le passage en A de cette parcelle afin de la restituer à la zone agricole. |
| Saint-Épain | Il s'agit d'un projet communal qui consiste en l'aménagement d'un pump-track et qui nécessite de revoir le zonage afin de permettre ce type d'aménagement. |

Une révision allégée n°1 qui vise à ajuster des délimitations de zonage en cohérence avec l'occupation des sols actuelle

a - Contexte

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

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

À titre d'exemple, on peut citer le cas d'une rangée d'habitations à Faye-la-Vineuse qui se trouvent contraintes de par un zonage N qui vient jouxter immédiatement les habitations en zone UA, empêchant les projets d'extensions/d'annexes/de piscine des propriétaires.

Exemple :



Les projets présentés ci-après ont pour point commun de permettre l'évolution de bâtis existants (annexe, extension) par une adaptation à la marge¹ du trait des zones (UA, UB, UAj ou UBj) impactant une zone naturelle.

b - Récapitulatif des communes concernées

| Commune | Description du projet |
|---------------------|--|
| Champigny-sur-Veude | Il s'agit de revoir le zonage concernant des parcelles situées en zone N (où se situe le jardin du requérant), dans le prolongement de la zone UB (où est construite son habitation). Le pétitionnaire a fait une requête auprès de la commune afin de classer une partie de ses parcelles en zone UB afin de permettre la construction d'un garage et une partie en UBj correspondant au jardin. |
| Faye-la-Vineuse | Il s'agit de revoir le découpage entre la zone UA et la zone N pour une étroite bande de terrains sur les parcelles A 849, A 1178 et A 1180 afin de permettre aux riverains de pouvoir réaliser des extensions limitées derrière leurs habitations, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone U qui s'arrête à la limite de leur bâti. |

¹ Sauf exception justifiée de par la présence d'élément(s) naturel(s) à protéger sur le terrain en question, le déplacement de la zone UA, UB, UAj ou UBj sur la zone naturelle n'excède pas 15m.

| | |
|--------------------------|---|
| La Tour-Saint-Gelin | <p>Un bois initialement présent sur une partie de la parcelle ZO53 classée en zone N n'existe plus aujourd'hui, la commune souhaite donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reclasser ce secteur en zone agricole. - inscrire en zone UBj une portion de parcelle entre la zone U et la zone agricole afin de permettre la réalisation d'annexes/extension pour l'habitation existante. |
| Richelieu | <p>Il s'agit de modifier le zonage pour un passage de zone N à zone A afin de permettre la construction d'un hangar agricole sur des parcelles actuellement utilisées par l'activité agricole.</p> |
| Rilly-sur-Vienne | <p>Il s'agit de revoir le découpage de la zone UA et de la zone Nj pour une bande de terrain sur la parcelle AB 101 afin de permettre aux propriétaires de pouvoir réaliser des annexes et/ou extensions limitées à proximité de leur habitation, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone UA qui s'arrête à la limite de leur bâti.</p> |
| Saint-Épain | <p>Il s'agit de procéder à un changement de zonage de la parcelle ZX49 actuellement inscrite en zone N. Il s'agit d'une parcelle d'environ 500m² qui se trouve dans un hameau classé en Nh. La commune souhaite permettre au pétitionnaire d'avoir l'ensemble de son jardin en Nh s'agissant d'une parcelle inscrite dans l'enveloppe bâtie du hameau, en bordure de voirie.</p> |
| Sainte-Maure-de-Touraine | <p>Il s'agit d'étendre la zone UB sur une bande d'environ 15m afin de permettre au pétitionnaire de faire évoluer son bâti existant (annexe/extension) et de pouvoir réaliser un abri de jardin, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone U qui s'arrête à la limite de son bâti.</p> |



3

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

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

a - Commune d'Assay

Description détaillée du projet et justifications

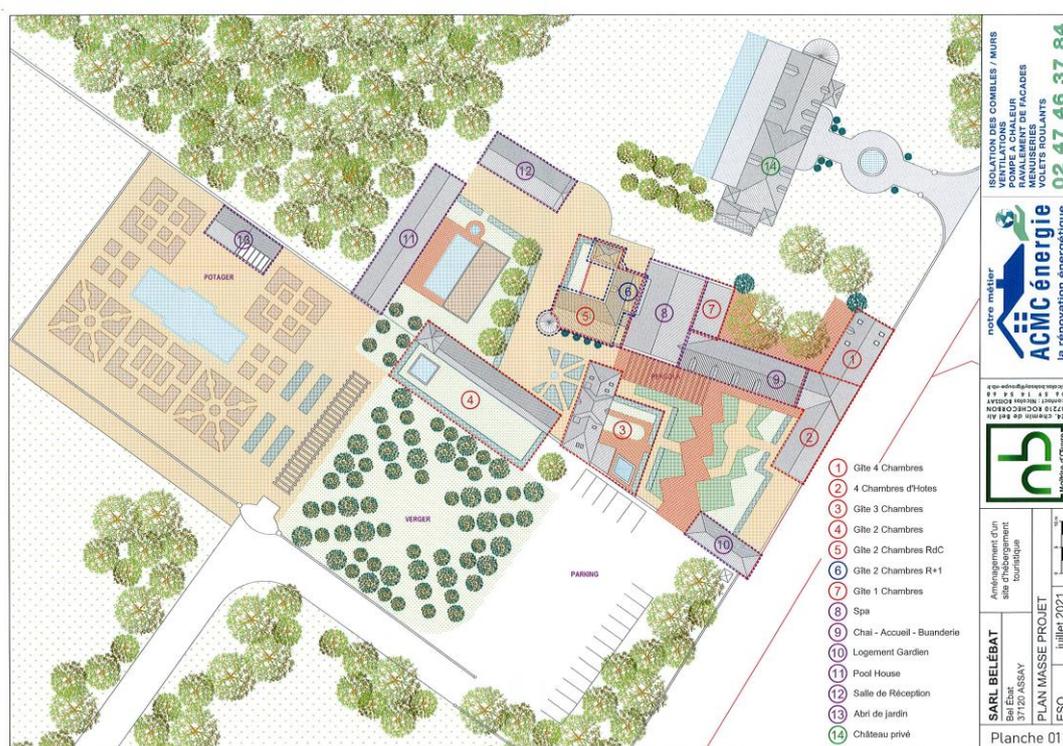
La commune d'Assay compte sur son territoire le château de Bel-Ébat, actuellement inscrit en zones agricole et naturelle du PLUi.

Vue aérienne et classement actuel au PLUi



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

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



À noter, le projet consistait également en la réalisation de cabanes écologiques au nord de la propriété. L'absence d'éléments assez aboutis lors du montage de ce présent document n'a pas permis d'inclure cette partie du projet dans la révision allégée n°1 du PLUi.

À noter, le projet est aussi concerné par la Révision allégée n°2 sur la partie agricole (au Sud du Château) du site (création d'un STECAL NI sur une zone A).

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

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

La modification envisagée consiste à créer un STECAL NI sur une superficie qui devait être de 1,38 ha (soit 13 800 m²) sur une zone classée N auquel le règlement relatif aux STECAL NI s'appliquera. **Suite à la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la superficie du STECAL a été revue pour être milité au plus proche du bâti. Il est donc d'une surface de 0.73ha.**

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

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

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

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



b - Commune d'Avon-les-Roches

Description détaillée du projet et justifications

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

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

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

Le règlement de la zone Nm ne le permettant pas à ce jour, il est demandé d'effectuer un changement de zonage en UM. Ce secteur offre une grande souplesse dans les destinations permises au regard des enjeux nationaux qu'il comprend.

Vue aérienne et classement actuel en zone Nm au PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

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

La modification envisagée consiste à créer une zone UM sur une superficie de 35,6 hectares pour laquelle le règlement relatif aux zones UM s'appliquera. Sur ces 35,6 hectares, 34 hectares seront issus de l'ancienne zone Nm qui basculera en UM, les 1,6 hectares restants seront issus de la zone agricole (révision allégée n°2).

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

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

La commune de Braslou compte sur son territoire une activité de chiens de traîneaux « Latitude Nordique » (parcelle ZR 114) actuellement implantée en zone naturelle du PLUi.

Vue aérienne et classement actuel en zone N du PLUi



Les propriétaires ont développé une activité de cani rando/cani kart/balades (cf. site internet : [Accueil Latitude Nordique](#)) et ont pour ambition de conforter l'activité sur leur propriété, participant de l'attractivité touristique du territoire.

Le projet consiste plus précisément en la réalisation d'un local infirmerie liée à l'activité des chiens de traîneaux de 16 m², d'un local d'accueil pour le public de 20m², de deux locaux de stockage de 20 m² chacun, ainsi que des box pour les chiens. L'aspect de ces constructions a déjà été étudié, elles seront à dominante bois pour s'intégrer au mieux dans l'environnement proche.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

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

La modification envisagée consiste à créer un STECAL NI sur une superficie de 5300 m² sur une zone classée N auquel le règlement relatif aux STECAL NI s'appliquera.

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

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

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

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



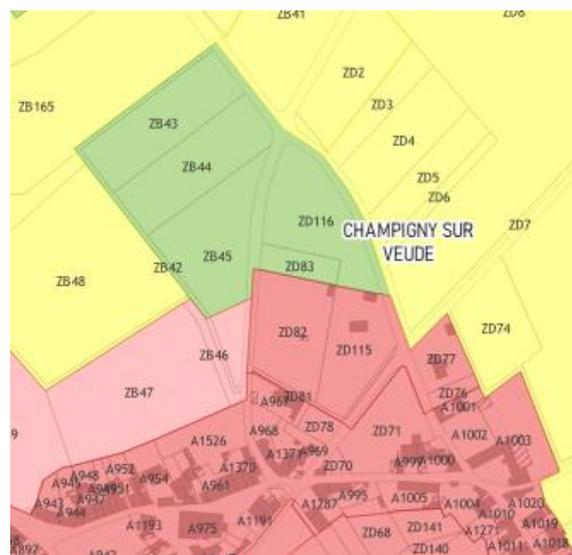
d - Commune de Champigny-sur-Veude

Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de revoir le zonage concernant les parcelles ZD 83 et ZD 116 situées en zone N (où se situe le jardin du requérant), dans le prolongement de la zone UB (où est construite son habitation).

Le pétitionnaire a fait une requête auprès de la commune afin de modifier le zonage, lui permettant la construction d'un garage sur les parcelles attenantes.

Vue aérienne et classement actuel en zone N du PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

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

La modification envisagée consiste à revoir le zonage de la zone UB sur une surface d'environ 1 500 m² au nord afin de créer une zone UBj permettant au pétitionnaire de pouvoir réaliser annexe/extension limitée.

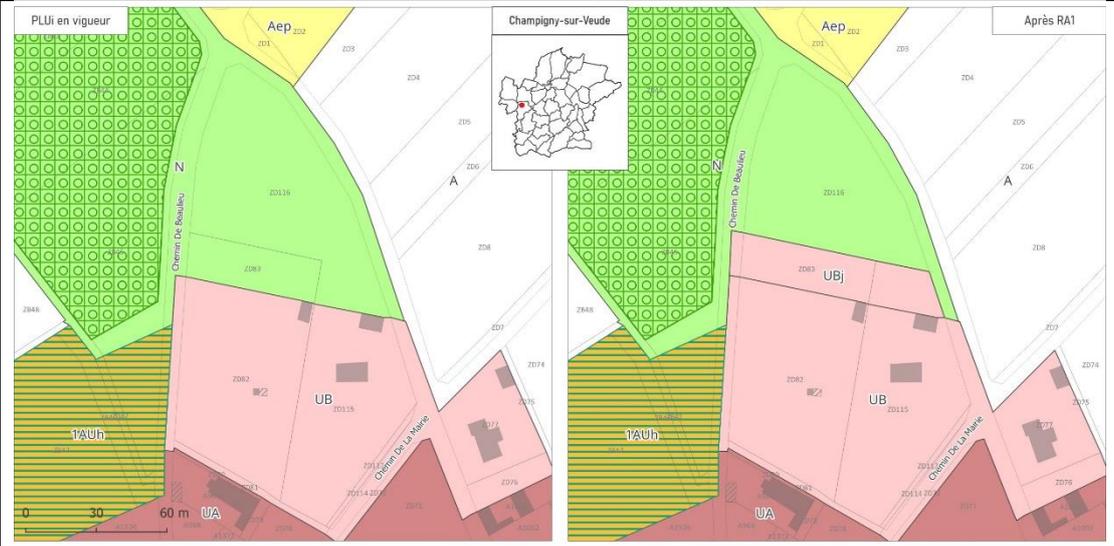
Pour rappel, le règlement écrit indique que : « La zone UB comprend un secteur UBj identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés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

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit ici d'un projet communal visant à inscrire le bassin d'incendie et le bassin d'orage existants au sein d'un secteur Aep (en lieu et place de la zone N et UB).

Vue aérienne et classement actuel en zone N et UB du PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90, 96 et 100
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le classement des parcelles concernées. La modification envisagée consiste à basculer la surface totale 7 851 m² en secteur Aep. Pour rappel le secteur Aep correspond à un secteur agricole comprenant un équipement public.

Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL Aep permet « 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 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. »

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Les Écuries de l'Aube ont récemment repris « l'Espace équestre de Richelieu » qui est une activité de centre équestre installée sur la commune de Chaveignes, à proximité d'un village vacances (le Relais du Plessis).

Le centre équestre a été classé en STECAL NI lors de l'élaboration du PLUi.

Le projet des nouveaux propriétaires consiste à développer l'activité et faire évoluer la structure grâce à un manège ouvert dont la dimension est estimée à 30m de large pour 40m de long correspondant aux dimensions des manèges standards.

La construction ne pourrait se faire que dans la partie à ciel ouvert existante (en zone N à l'heure actuelle) afin de ne pas s'implanter sur la partie boisée du secteur NI, dans lequel se trouvent des chemins de galop et les paddocks.

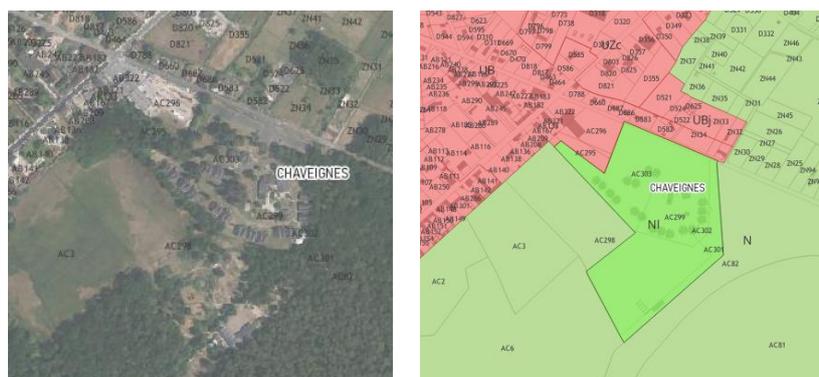
Extrait de plan de la localisation prévue pour le manège :



Le centre équestre se situe sur le tracé de la route européenne d'Artagnan, itinéraire équestre soutenu par la fédération française d'équitation. La route européenne d'Artagnan bénéficie d'un balisage spécifique et elle est desservie par des structures équestres adaptées à l'accueil des chevaux (centres équestres et hébergements). La proximité du Relais du Plessis permettra au centre équestre « Les Écuries de l'Aube » de s'y inscrire pleinement.

Afin de permettre le développement de l'activité, qui s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PADD à savoir « *Autoriser le développement des structures équestres à proximité des itinéraires de randonnée et des bourgs* » le projet consiste en l'agrandissement du STECAL existant afin de permettre la construction du manège équestre.

Vue aérienne et classement actuel en secteur NI du PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour étendre le secteur NI.

Ce sont 9600m² qui basculent de la zone N vers le secteur NI.

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

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

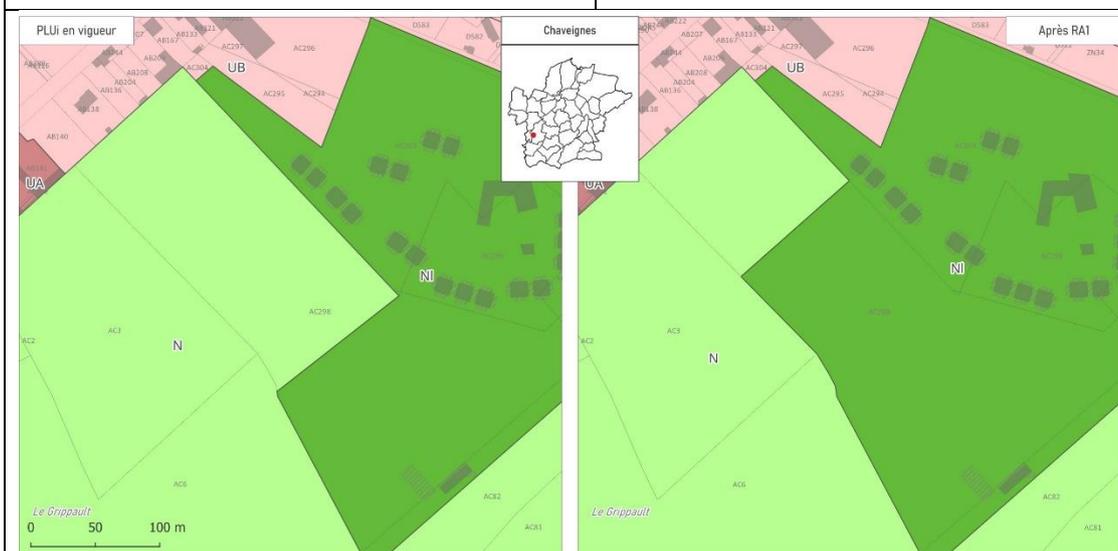
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.”

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

Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de revoir le découpage entre la zone UA et la zone N pour les parcelles A 849, A 1178 et A 1180 afin de permettre aux riverains de pouvoir réaliser des annexes ou extensions limitées derrière leurs habitations, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone UA qui s'arrête à la limite de leur bâti.

Vue aérienne et classement actuel de la zone UA du PLUi en limite de la zone N



Il s'agit de revoir le classement des parcelles A 849, A 1178 et A 1180 et de prévoir un zonage UAj sur les portions de terrains concernés par les jardins des propriétaires.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le classement de ces parcelles en UAj.

Ce sont 1160 m² qui basculent de la zone N à la zone UAj.

Pour rappel, la zone UAj est un « secteur identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

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

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

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



h - Commune de La Tour-Saint-Gelin

Description détaillée du projet et justifications

Un bois de résineux initialement présent sur une partie de la parcelle ZO53 avait été classé en zone N et n'existe plus aujourd'hui. La commune demande donc le reclassement de cet ancien boisement en zone agricole. De plus, la commune souhaite inscrire en U_{Bj} une portion de parcelle entre la zone U et la nouvelle zone agricole afin de permettre à l'habitation en premier rideau de réaliser annexes/extensions.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le classement d'une partie de la parcelle en zone U_{Bj} et en zone A.

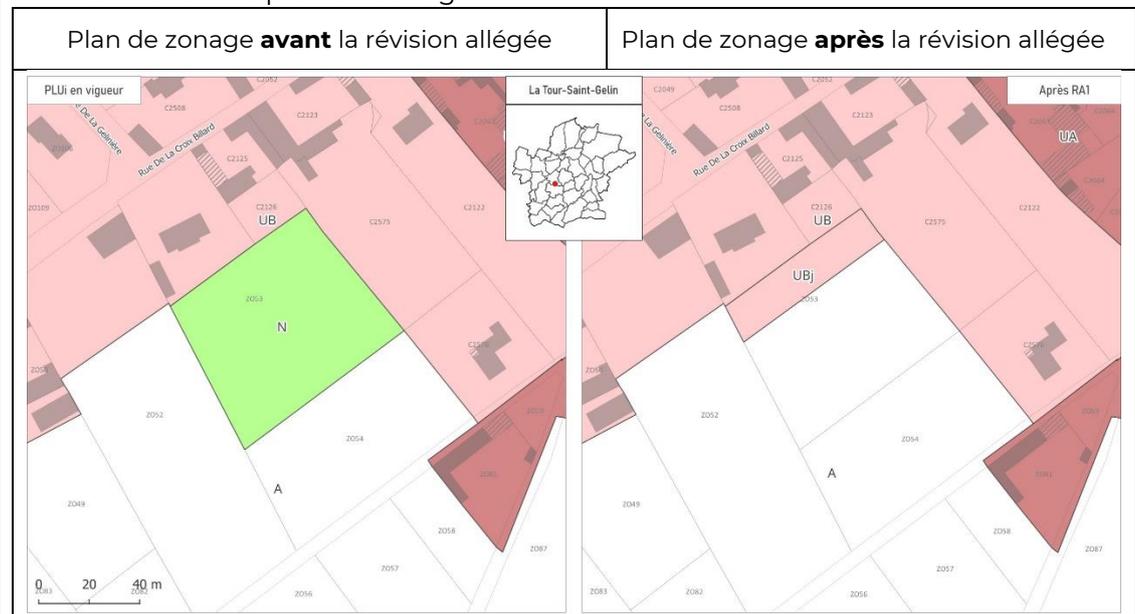
Pour rappel, le règlement écrit indique que : « la zone U_{Bj} comprend un secteur U_{Bj} identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés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

Le règlement écrit précise que dans le secteur U_{Bj} sont notamment admises : « les occupations et utilisations du sol suivantes : l'extension et les annexes des constructions existantes implantées dans la zone U_{Bj} à la date d'approbation du présent document ; les abris de jardin d'une superficie inférieure à 12 m² au total ; les

abris ouverts pour animaux ; les piscines et leur local technique associé d'une superficie inférieure à 8 m² au total pour ce dernier (etc.) ».

Ainsi, 1173m² basculent de la zone N à la zone UBj et 3384m² de la zone N à la zone A.

■ Évolution du plan de zonage



i - Commune de L'Île-Bouchard

Description détaillée du projet et justifications

La commune de L'Île-Bouchard souhaite réaliser sur la parcelle AK108 :

- des travaux d'élargissement du carrefour vers le cimetière Saint-Gilles à l'intersection de la rue des Quatre Vents et de la rue du Cimetière, après démolition du petit bâtiment présent sur la parcelle,
- 8 places de stationnement pour desservir le cimetière,
- un point de regroupement des ordures ménagères.

Tel que figuré sur l'extrait de plan ci-dessous transmis par la commune :



Une délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2018 en autorise l'achat de la parcelle.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



La commune demande le passage de la zone N à la zone UE à l'occasion de la révision allégée n°1 du PLUi.

À noter que la parcelles AK107 est concernée par le risque inondation, plus précisément par la zone A3 et que la parcelle AK108 est concernée par les zones A3 et A4 du PPRi, (cf. extrait du zonage ci-dessous) :



Les parcelles sont également concernées par des protections d'éléments naturels et de patrimoine surfaciques protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dont la définition est rappelée ci-dessous :

Extrait du rapport de présentation, tome 3, justifications du PLUi :

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



Élément 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.

Justifications du projet par la commune : le cimetière Saint-Gilles ne comporte pas de parking à proximité immédiate. La commune n'ayant pas la maîtrise foncière de terrains à proximité du cimetière et ceux-ci étant également inscrits zone inondable, l'acquisition de ce terrain au plus proche du cimetière est une opportunité pour créer environ 8 places de parking en descendant la rue du cimetière. La surface de 8 places représente 90 m² soit 14% de la parcelle.

Un enclos poubelles a été réalisé le long de la Manse au niveau du moulin, jugée inesthétique par la commune bien que nécessaire. La mairie souhaite ainsi profiter de l'acquisition de cette parcelle pour cacher cette implantation en retrait du trottoir.

Cette parcelle AK 108 ainsi que la cabane sur la parcelle AK 107 sont des « biens sans maître », ainsi dénommés par le notaire Maître Fontaine. En effet le nombre et la qualité des descendants sont tels que le généalogiste a cessé ses recherches.

Ce terrain de 621 m² fait l'objet d'un projet d'acquisition par la commune, qui grâce à son statut de « Petite Ville de Demain », peut espérer une durée d'acquisition ramenée de 30 ans à 10 ans. Il apparaît à la commune nécessaire de procéder à l'acquisition de cette parcelle pour redessiner le carrefour qualifié de dangereux en remontant du cimetière.

Concernant le risque inondation, le parking, qui se veut temporaire, est envisagé à une altitude de 36.30m en moyenne d'après les informations transmises par la commune. L'altitude de la rue et

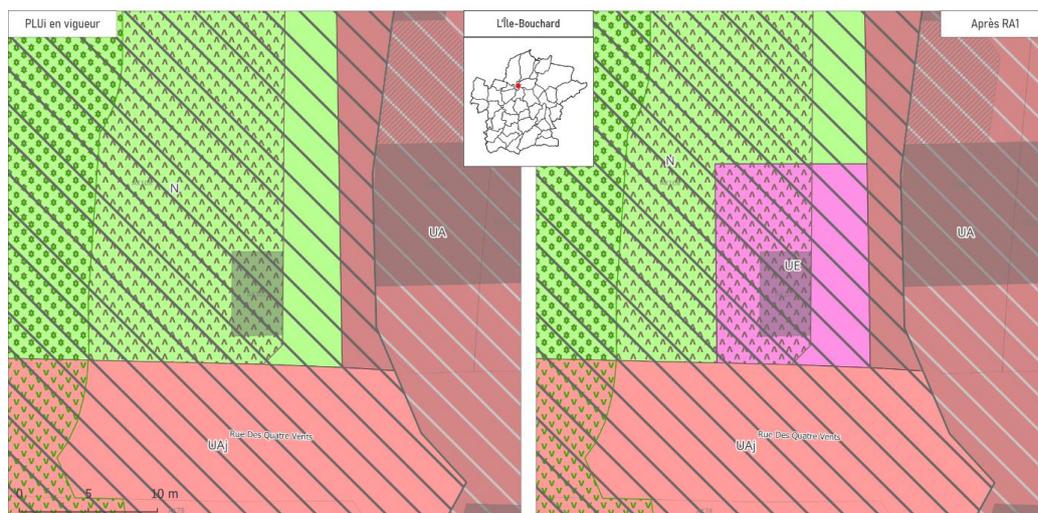
des parkings déjà présents rue des Quatre Vents est de 37.80 m pour un PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) de 38.47 m d'après les éléments transmis par la commune.

Le cimetière Saint-Gilles et le garage (édifié sur la parcelle 0113) qui lui fait face, sont à l'altitude de 35.90 m soit davantage inondables avec un risque de pollution hydrocarbures plus probable et impactant.

**Pièces
modifiées
dans le
PLUi**

Les pièces modifiées :

- Plan de zonage (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 1/2)
 - Rapport de présentation – tome 3 – pages 90 et 100
 - Rapport de présentation – tome 6 – page 20
- Évolution du plan de zonage



Description détaillée du projet et justifications

La commune souhaite étendre son cimetière sur une parcelle actuellement classée en zone Nj.

Vue aérienne et classement actuel en secteur Nj du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de la parcelle ZE6.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre l'extension du cimetière de la commune via une modification du zonage et le passage de la parcelle ZE6 en zone UE.

Ainsi ce sont 900 m² qui basculent de la zone Nj à la zone UE.

Pour rappel, « la zone UE correspond aux espaces dédiés à l'accueil des équipements collectifs. C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique ou encore médico-sociale. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée ».

Lien avec l'évaluation environnementale :

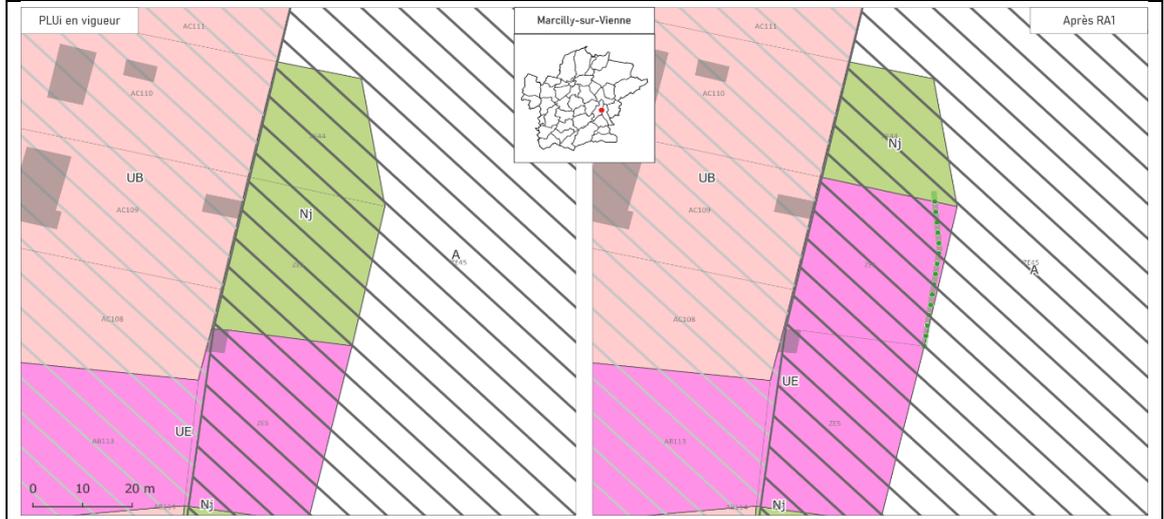
La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis de faire évoluer le projet en intégrant deux principes comme mesure de réduction :

- Protéger la haie existante au titre de l'article L.151-23 (matérialisée sur le plan de zonage AVANT/APRÈS ce dessous).
- Imposer le maintien d'au moins 30% de pleine terre. Cela implique que, s'il y a des aménagements prévus (stationnement, bâtiment technique, clôture), il y ait au moins 30% de la surface de la parcelle qui reste en pleine terre. Cela permet de garantir une utilisation raisonnée du foncier et une moindre artificialisation des sols.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



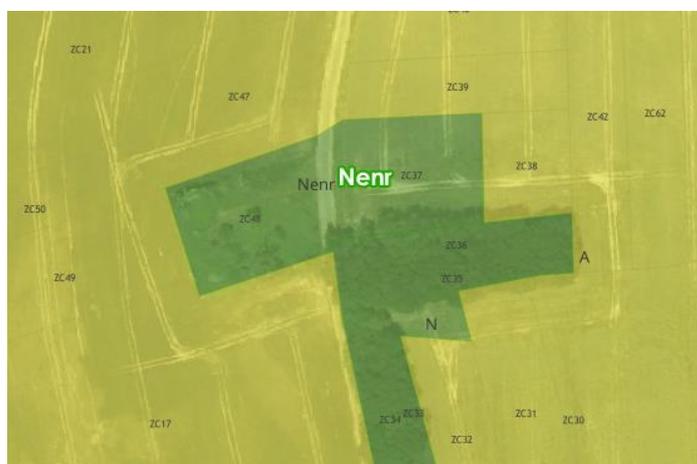
Description détaillée du projet et justifications

La commune avait inscrit une parcelle en zone N enr au moment de l'élaboration du PLUi en vue d'afficher un site potentiel de développement des énergies renouvelables (Enr).

À titre de rappel, « les STECAL N enr 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 ».

La commune souhaite corriger une erreur d'appréciation qui avait été faite au moment de l'élaboration du PLUi. En effet, il se trouve que le site n'est pas propice au développement des Enr. Ainsi la commune fait une demande pour repasser ce secteur en zone A afin de le restituer à la zone agricole.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de la parcelle ZC37 qui est actuellement cultivée et utilisée pour l'activité agricole.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 100, 129
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle ZC37 en zone agricole.

Ainsi ce sont 1835 m² qui basculent de la zone N à la zone A.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de créer un STECAL NI pour la création d'une activité d'hébergements touristiques par le Domaine Grosbois dont le projet est décrit ci-dessous :

Le projet

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Le projet prévoit l'installation de trois tiny houses, micro-maisons: deux sur les parcelles ZH 0002 et une tiny house sur la parcelle 0X 0376 de la commune de 37220 Panzoult. Le projet de la présente demande de déclaration préalable consiste en la déclaration de l'installation d'un habitat éphémère.

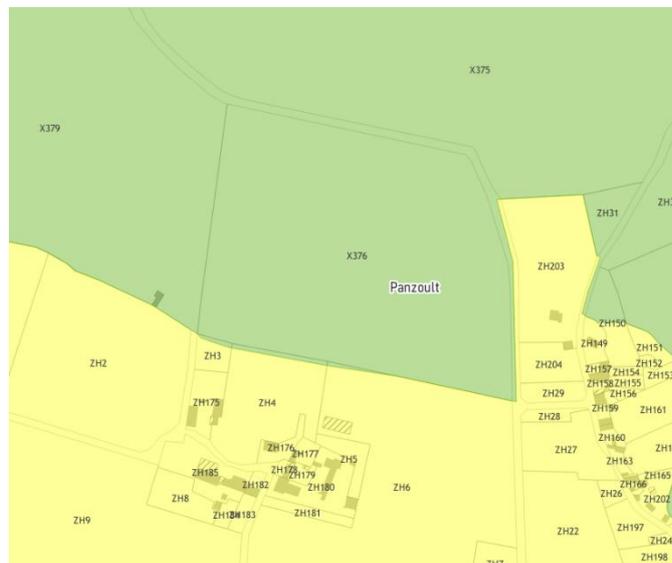
Le projet d'une surface de 16m² monté sur un châssis de remorque; est construit en ossature bois, dont le bardage extérieur en pose vertical est de type douglas lasuré bois naturel. La couverture plate sera traitée en bac sec, isolée en laine de bois sur ossature bois. La couverture recevra des panneaux photovoltaïques nécessaires à l'usage de la Tiny House. Les panneaux seront que très peu inclinés (15% seulement).

La couleur naturelle du bardage permet une intégration discrète dans le paysage. Également une attention toute particulière a été portée aux éléments de la Tiny House : la réserve d'eau pour la douche, les batteries des cellules photovoltaïques, la réserve de compost et le traitement des eaux grises récupérées dans un bac puis utilisées pour l'arrosage seront regroupés au niveau du timon de la remorque. Cette espace technique sera traité en bardage bois dit le bardage courant de la Tiny House.

Lors de son installation, les Tiny House seront déposées sur le site par un véhicule via la route qui traverse le domaine depuis la route du village jusqu'au lieu. Les clients devront garer leur véhicule près de la ferme et marcher quelques mètres pour accéder à leur hébergement.

Source : documents transmis par le porteur de projet.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Sur l'ensemble des demandes adressées par le porteur de projet à la CCTVV, seul le projet de tiny-house n°3 est retenu, considérant que l'implantation des autres tiny-house viendrait remettre en question l'orientation du PADD qui consiste à « *préserver de toute urbanisation les éléments caractéristiques des paysages remarquables du territoire* ». De plus, le projet étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques ou aux abords du site, il n'est pas envisageable de le retenir.

Toutefois, bien que le projet de tiny-house n°3 présente des caractéristiques d'habitat éphémère, respectueux de l'environnement tel que décrit dans le projet, il s'inscrit en plein espace naturel boisé, ce qui implique pour le porteur de projet de veiller à limiter l'impact de cette implantation de tiny-house sur l'environnement.

Le projet est compatible avec l'orientation du PADD suivante « *valoriser les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique, social et écologique, cf 3.2.2 du PADD)* » :

3.2.2. PRÉSERVER VOIRE RESTAURER LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Texte du PADD :

- Valoriser les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique, social et écologique) ;
- Restaurer, si nécessaire, les continuités écologiques lors de projets d'aménagement ;
- Favoriser les perméabilités en dehors des lisières des espaces urbanisés.

À noter que l'accès à cet habitat éphémère se fera depuis le domaine, où les visiteurs stationneront leur véhicule afin de rejoindre à pied la tiny-house.

Le présent projet nécessite de reconsidérer le classement de la parcelle X376 qui est actuellement en plein cœur de la zone N afin d'y prévoir un STECAL NI permettant l'implantation de la tiny-house.

Situation Tiny #3





Une maison éco-conçue et 100% autonome



Une maison en bois Douglas, issu de productions raisonnées dans les Landes. Fournisseur Sud-Bois



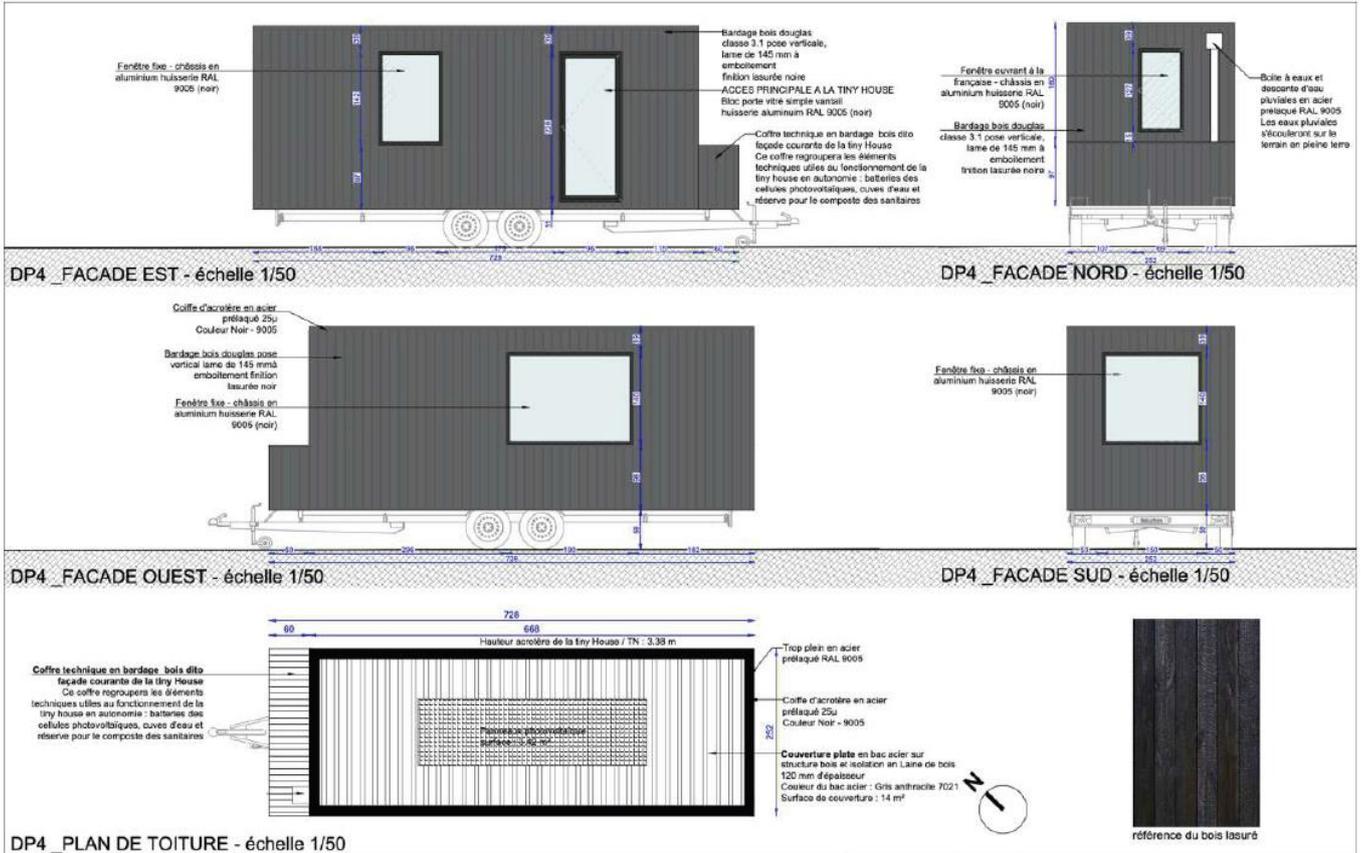
Panneaux solaires pour une autonomie en énergie



Toilettes sèches Ecodomeo Zircone made in France



Utilisation de l'eau de pluie, pompes et filtres à eaux grises écologique. Réservoir de 2.000 litres.



La tiny-house est mobile, puisque construite sur une remorque de 6 x 2,44m. La maison mesure 16 mètres carrés. Dimensions : Hauteur 3,36m | Largeur 2,52m | Longueur 6,68m

Emplacement de la Tiny House

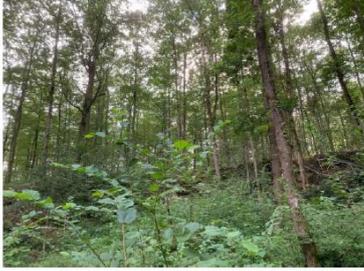
Vue à droite

Vue à gauche



L'accès à la zone d'implantation de la tiny-house nécessite le passage d'un camion au niveau de l'accès figurant sur la photo ci-dessous.

Vue de face



Accès



Vue derrière



Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage d'une partie de la parcelle X376 en STECAL NI.

Ainsi ce sont 75m² qui basculent de la zone N vers un STECAL NI. Cela permet de laisser une marge à la tiny-house, s'il y a un besoin de la déplacer.

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

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

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

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

Lien avec l'évaluation environnementale :

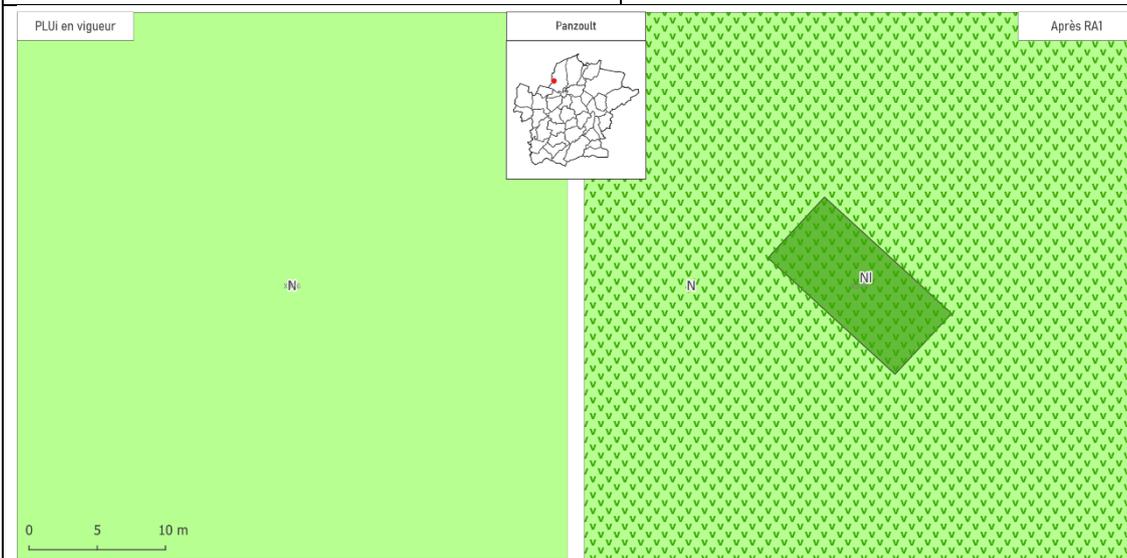
La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis de mettre en place une mesure de réduction qui vient protéger le boisement où se situe la parcelle concernée par le STECAL sur une superficie de 5ha environ.



■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de créer un STECAL NI permettant d'acter l'existence d'une activité d'hébergement touristique au sein d'une cabane sur pilotis positionnée sur l'étang du Moulin Girault. La création de ce STECAL ne vient pas pour autant créer un nouveau logement.

En effet, les propriétaires disposent d'une cabane sur pilotis (de dimension 9m x 4,5m et comprenant une terrasse), positionnée sur un étang d'une superficie de plus d'1,5ha.

La cabane sur pilotis est donc installée hors des voies navigables et est amarrée sur une des rives, où il reste une passerelle afin de permettre l'accès à la cabane.

La cabane sur pilotis est habitable pour 4 personnes, et constitue un gîte flottant loué une partie de l'année en meublé de tourisme.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Source : [Bateau du Moulin Girault](http://bateau.du.moulin.girault), [Gîte Panzoult \(gites.fr\)](http://gites.fr)



Localisation de l'emplacement de la cabane sur pilotis au niveau de l'étang du moulin Girault

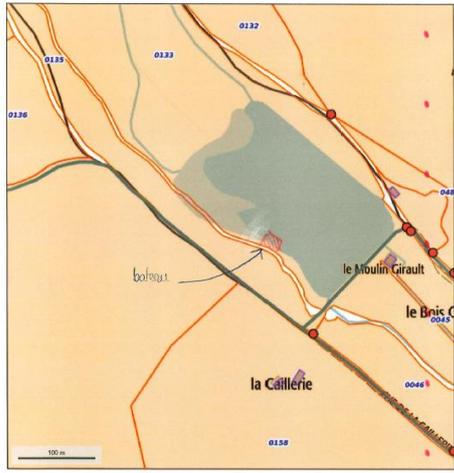
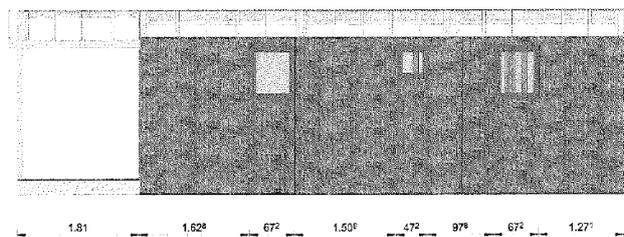
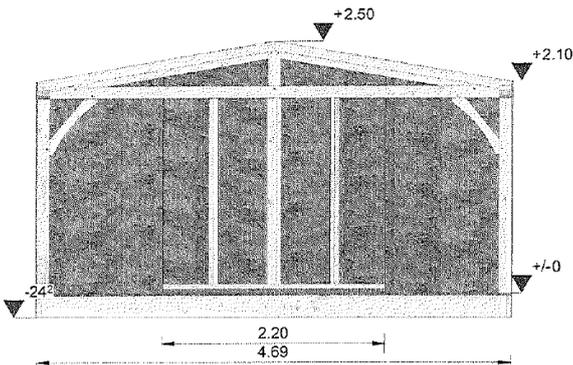
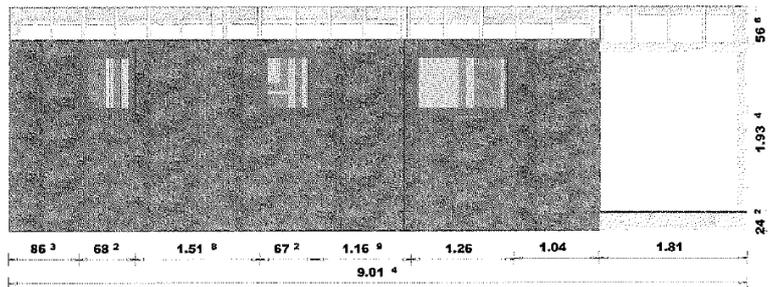
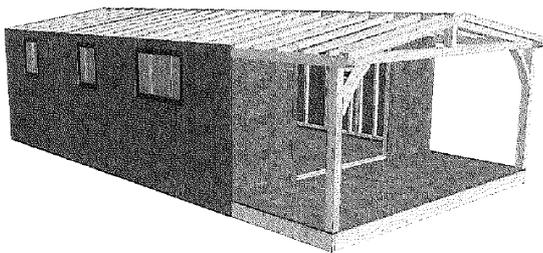


Schéma présentant l'aspect de la cabane sur pilotis et ses dimensions



| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|--|
| | VUES 3D | Ech. 1/100.00 | |
| | Projet : TOURS Bateau | Ville : Tours | |
| Dessin : Frédéric Milet | | 10/02/2020 | |

Il s'agit ainsi de revoir le classement de la parcelle X133 qui est actuellement en zone naturelle afin de clarifier l'occupation du sol actuelle (y compris lorsque cela concerne des milieux aquatiques), et notamment l'existence d'une activité d'hébergement touristique atypique. Le STECAL sera d'une faible emprise, 42m², puisqu'aucune autre construction n'est envisagée en-dehors de la cabane sur pilotis et de sa terrasse.

**Pièces
modifiées
dans le PLUi**

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle X133 en secteur NI.

Ainsi ce sont 42m² qui basculent de la zone N vers un STECAL NI.

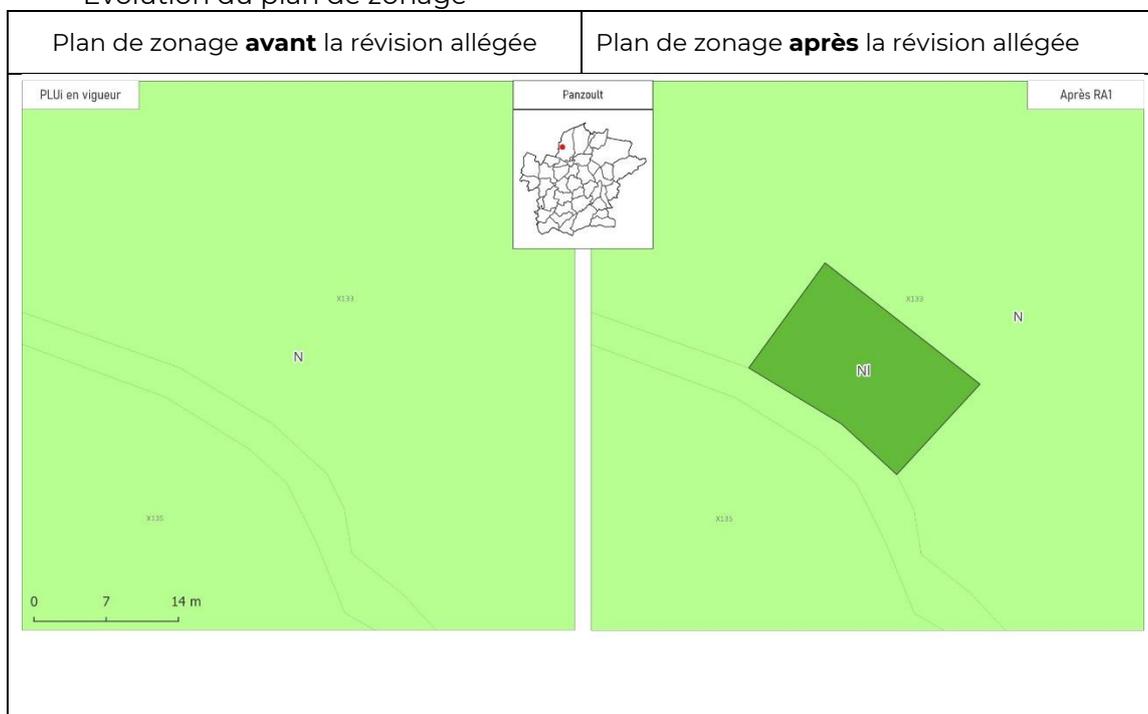
Pour rappel, le règlement écrit relatif aux STECAL NI permet « le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique.

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

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

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

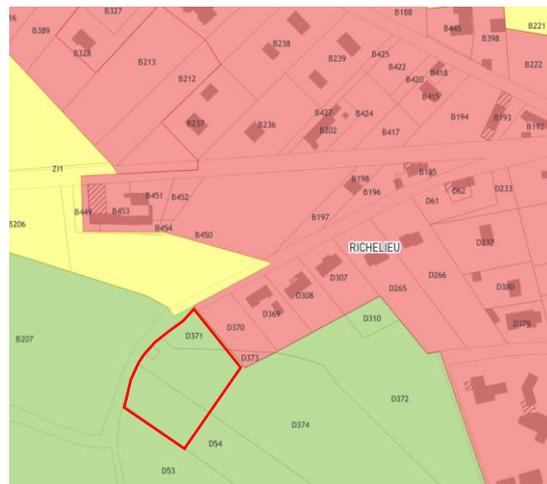
■ Évolution du plan de zonage



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de modifier le zonage pour un passage de zone N à zone A afin de permettre la construction d'un hangar agricole sur des parcelles actuellement utilisées par l'activité agricole.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de revoir le classement des parcelles D 371, D 54 (pour partie) et D 374 (pour partie) qui sont actuellement cultivées et utilisées pour l'activité agricole.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage des parcelles D 371, D 54 (pour partie) et D 374 (pour partie) en zone agricole.

Ainsi ce sont 4500 m² qui basculent de la zone N à la zone A.

- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Dans le cadre du développement d'une activité d'hébergements touristiques, la commune de Rilly-sur-Vienne est sollicitée par un porteur de projet souhaitant développer une activité d'accueil touristique en créant 2 chalets autour d'un plan d'eau. À noter que, par arrêté préfectoral de 2020, la création du plan d'eau a été autorisée sur la parcelle ZH 60 « les Polards » qui se situe à 500m de la ferme exploitée par le porteur de projet et qui est inscrite dans le réseau « Bienvenue à la ferme » et France Passion en 2021.

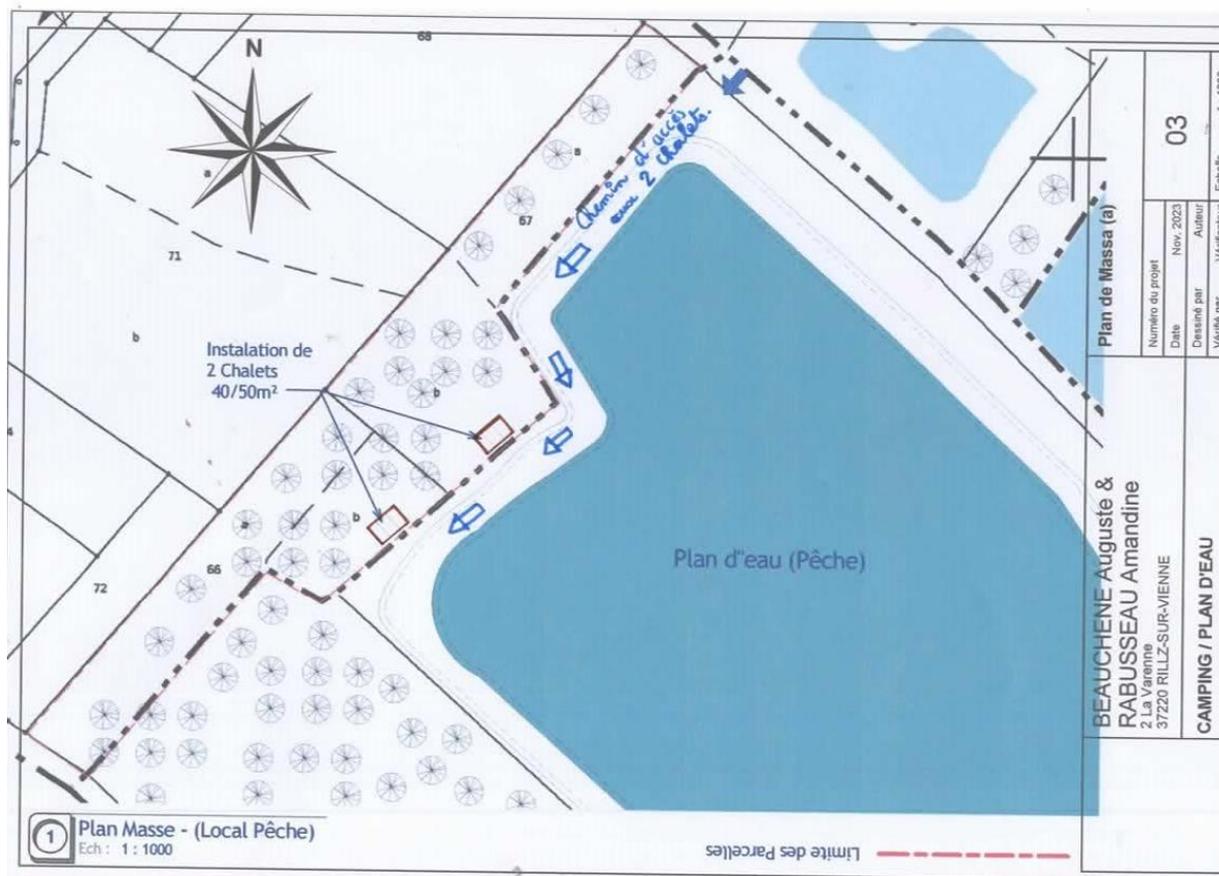
L'activité pêche et de loisir du plan d'eau a par ailleurs été autorisée par les services de l'État et les propriétaires mettent ainsi l'étang à disposition gratuitement des clients de leur gîte (situé au niveau de la ferme).

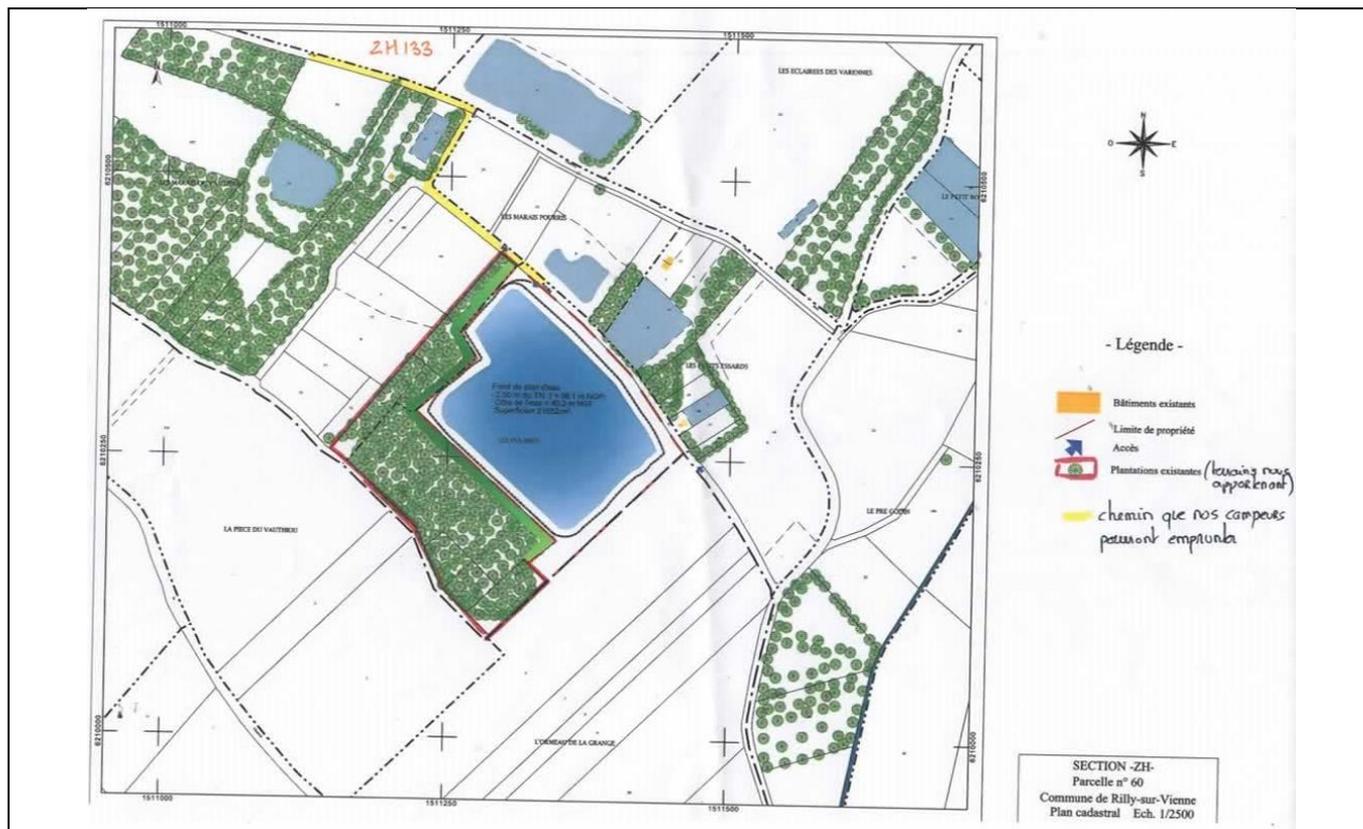
Cette activité connaissant un succès, les propriétaires envisagent de développer l'accueil d'hébergement touristique en implantant deux chalets en bois d'une surface maximale de 50m² sur les parcelles ZH 66 et 67 dont ils sont propriétaires, parcelles qui jouxtent la parcelle ZH 60 où se trouve le plan d'eau.

À noter que cette activité générera la création d'un emploi à temps plein. La volonté des porteurs de projet consiste à « développer un secteur ludique, en harmonie avec la nature, la biodiversité et l'environnement ».

L'accès aux chalets se fera par le chemin existant, en bordure de l'étang et du bois sur la parcelle ZH60.

Plan de localisation des chalets, fourni par les porteurs de projet





Ce projet, tel que présenté par les propriétaires, se trouve être en compatibilité avec les orientations du PADD :

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

2.2.1. Accompagner la valorisation des ressources locales

Encourager la mixité de l'offre en hébergement touristique ;

Justifications (incluses dans le rapport de présentation) :

Le tourisme est une porte d'entrée économique du territoire qui s'appuie principalement sur les richesses paysagères, patrimoniales et sur les productions du terroir. Pour renforcer l'attrait touristique de la CC 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.**

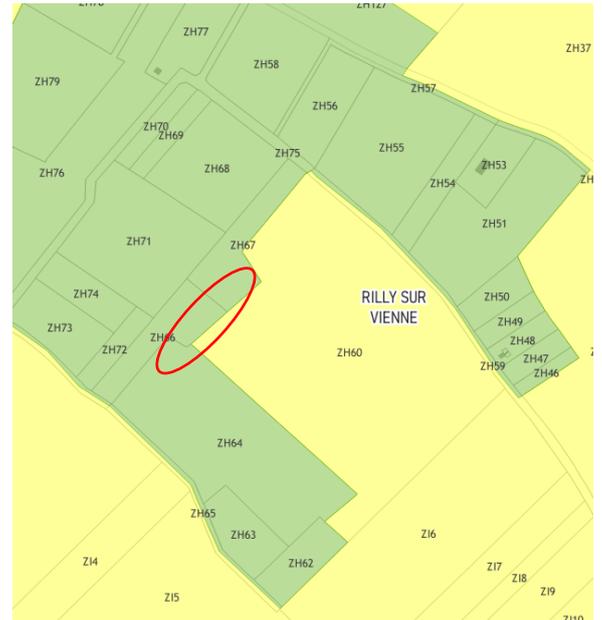
Ainsi que :

3.2. Assurer la pérennité des fonctionnalités écologiques du territoire

3.2.2. Préserver voire restaurer les éléments d'intérêt pour les continuités écologiques

Valoriser les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique, social et écologique) ;

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de revoir le classement des parcelles ZH66 et ZH67 initialement inscrites en zone N afin de créer un STECAL NI d'une emprise correspondant à la surface des deux chalets, soit 100m².

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage d'une partie des parcelles ZH66 et ZH67 en STECAL NI.

Ainsi ce sont 100 m² qui basculent de la zone N vers un STECAL NI.

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

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

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

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

Lien avec l'évaluation environnementale :

La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis de mettre en place une mesure de réduction qui vient protéger le boisement où se situe la parcelle concernée par le STECAL sur une superficie de 4.41ha environ.

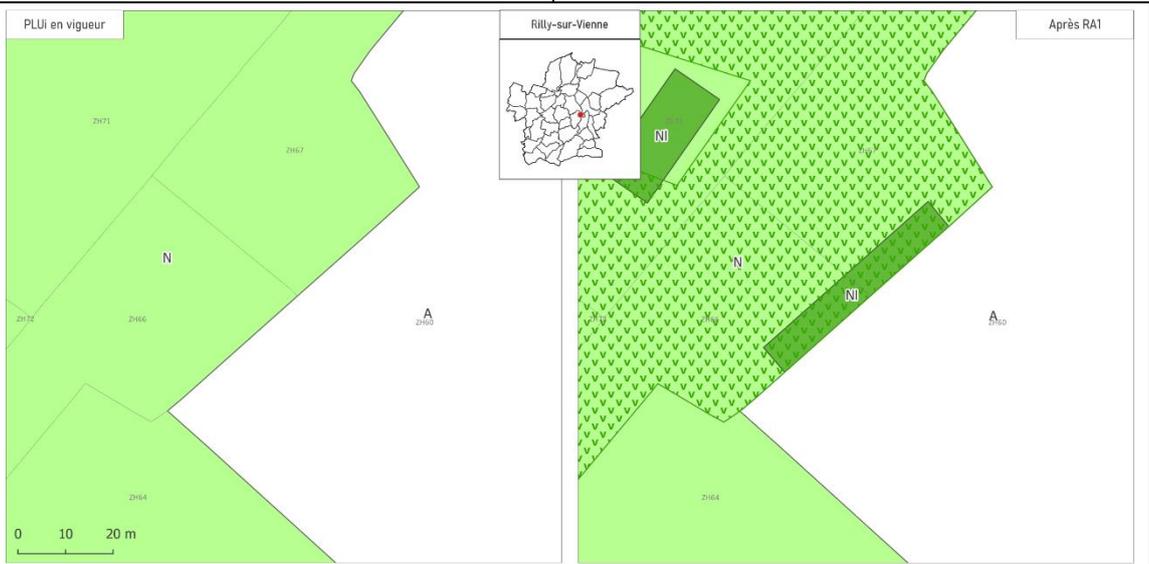


Boisement protégé dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Dans le cadre du développement d'activités d'hébergement touristique sur la commune de Rilly-sur-Vienne, celle-ci est également sollicitée par un second porteur de projet souhaitant entreprendre une activité d'accueil touristique autour d'un plan d'eau.

Le projet du propriétaire, consiste à retirer le chalet existant, de faire une demande de création de STECAL afin de prévoir 2 emplacements de chalets autour du plan d'eau dont il est propriétaire et qui est utilisé pour l'activité de pêche, en proximité du projet présenté en page précédente.

Photographie aérienne du chalet existant

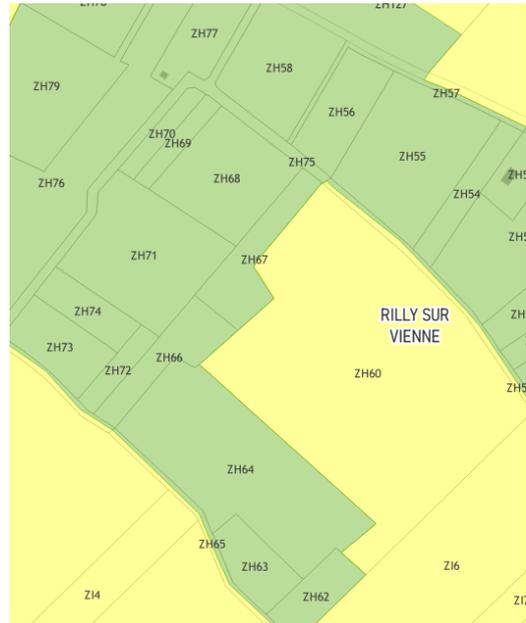


Projet présenté par le porteur de projet :

géoportail



Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de revoir le classement de la parcelle ZH71 qui est actuellement inscrite en zone N afin de créer un STECAL NI d'une emprise correspondant à la surface des deux chalets, soit 100m².

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il s'agit de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage d'une partie de la parcelle ZH71 vers un STECAL NI.

Ainsi ce sont 100m² qui basculent de la zone N vers un STECAL NI.

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

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

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

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

Lien avec l'évaluation environnementale :

Comme pour le STECAL NI à proximité, la démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis de mettre en place une mesure de réduction qui vient protéger le boisement où se situe la parcelle concernée par le STECAL sur une superficie de 4,41 ha environ.

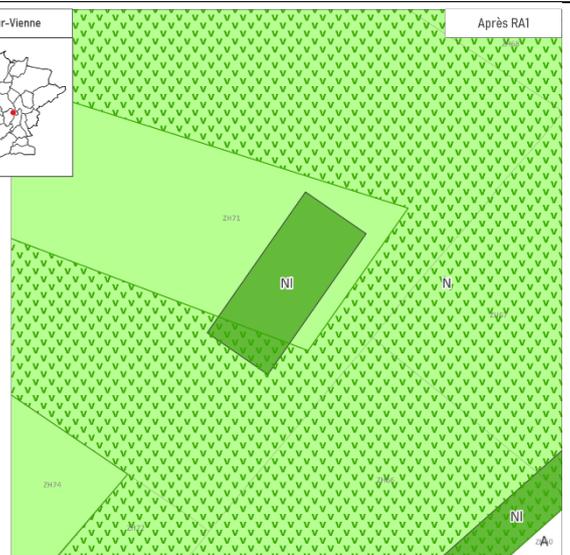
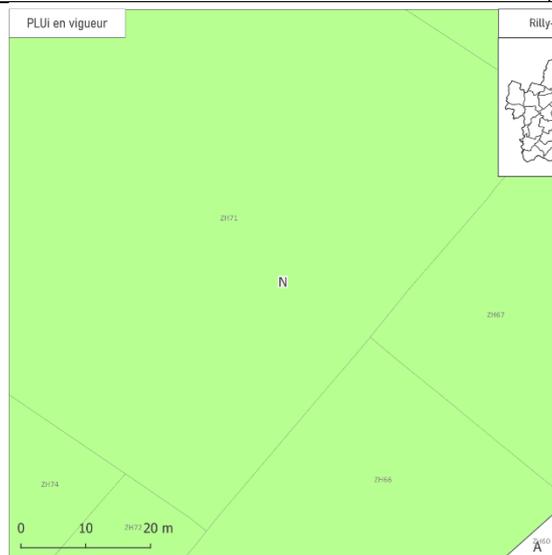


Boisement protégé dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée

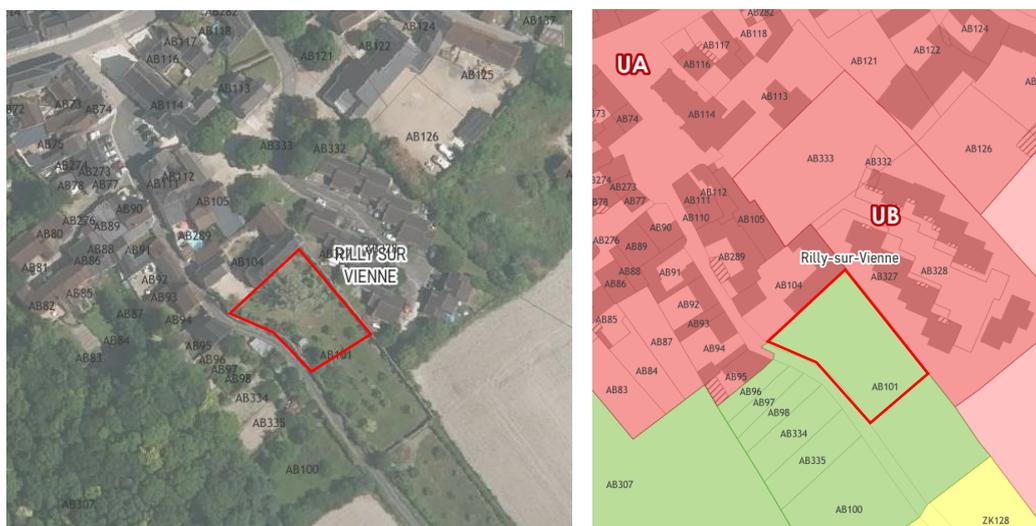


Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de revoir le découpage de la zone UA sur l'espace entouré en rouge sur l'extrait de plan ci-dessous et la zone Nj pour une bande de terrain sur la parcelle AB 101 afin de permettre aux propriétaires de pouvoir réaliser des annexes et/ou extensions limitées à proximité de leur habitation, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone UA qui s'arrête à la limite de leur bâti.

En effet, leur maison, située sur la parcelle limitrophe, AB 104, est classée en zone UA et leur jardin se trouve sur la parcelle AB 101 classée en zone Nj.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Il s'agit de proposer un classement partiel de la parcelle AB101 en secteur UAj.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage partiel de la parcelle AB101 en zone UAj.

Ainsi ce sont 1000 m² qui basculent de la zone N à la zone UAj.

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

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

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

Lien avec la démarche d'évaluation environnementale

- Les deux arbres (Tilleul) présents sur la parcelle concernée par la modification de zonage ont été arrachés à cause de leur état sanitaire (branche arrachée le 2 août 2023). Ils n'ont pas vocation à être protégés en mesure de réduction sur cette parcelle.



Tilleul dont la branche est tombée en août 2023

- En compensation, la commune a souhaité identifier deux autres arbres à protéger sur la propriété : Ils se situent dans le prolongement de la cabane, en bordure de la Rue Balzac, l'un derrière l'autre. Il s'agit d'un chêne vert de 35 ans environ, doté d'une belle charpente et d'un port érigé, d'une hauteur d'environ 6 mètres. Il est visible de la rue. L'autre est un vieux cerisier, d'au moins 60 ans, moins haut mais très large.

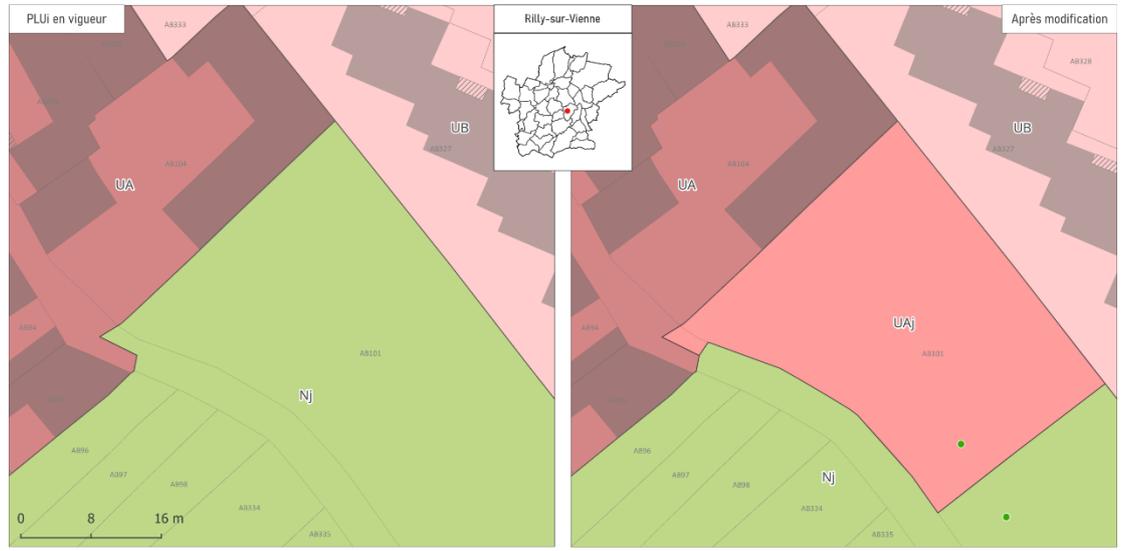


Cerisier à gauche et Chêne à droite sur la même propriété que la parcelle soumise au changement de zonage de la RA n°1.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



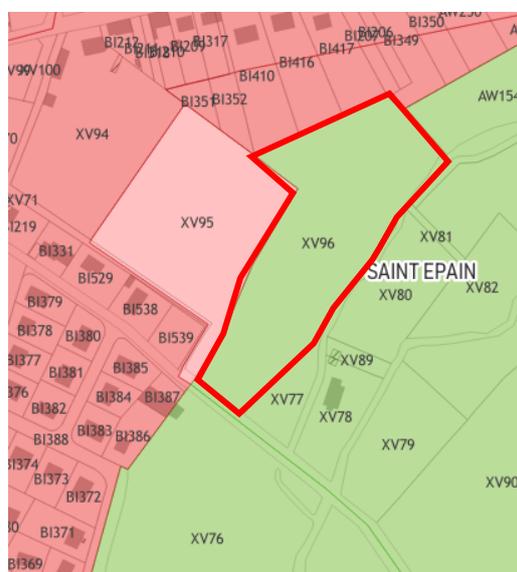
Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de créer un STECAL Nep pour permettre la réalisation d'aménagement d'intérêt public, à savoir la création d'un pump-track dont les travaux sont envisagés par la commune en 2025.

Photo (non contractuelle) d'un projet de pump-track, tel qu'envisagé par la commune :



Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



Le projet s'inscrit dans un contexte de développement et de réaménagement de la rue des Deneux. En effet, la parcelle XV95 (joutant le parking qui servira de stationnement et d'accès au pump-track) fait l'objet d'un projet d'opération de logements sociaux porté par Val Touraine Habitat.

Les aménagements veilleront à préserver une part de 30 % minimum de pleine terre à l'échelle du projet.



Photo de l'entrée du parking communal servant d'accès au futur pump-track. Vue sur le parking et en fond, l'espace concerné par le projet de pump-track.



Photo du plan d'eau face au parking, utilisé pour l'activité de pêche, jeux pour enfants, espace de loisirs.

Il s'agit de revoir le classement de la parcelle XV 96 qui est actuellement en prairie.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 100 et 143
- Rapport de présentation - tome 6 - pages 20 et page 21

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle XV 96 en zone Nep (secteur naturel comprenant un équipement public).

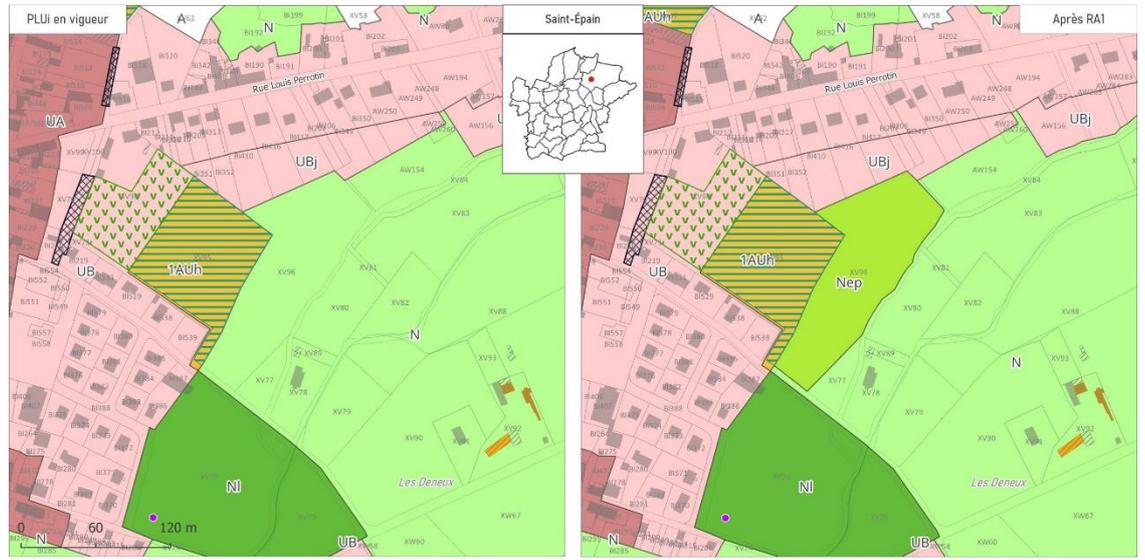
À titre de rappel, la zone Nep rend possible, les nouvelles constructions et installations ayant entre autres, les sous-destinations « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public » dès lors que les nouvelles constructions ou installations sont liées à un équipement public existant ou en projet.

Ainsi ce sont 9200 m² qui basculent de la zone N vers un STECAL Nep.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit de procéder à une rectification d'erreur manifeste d'appréciation concernant le zonage d'une parcelle en l'état de friche, actuellement inscrite en zone N d'un hameau classé en Nh.

La demande consiste en un changement de zonage d'une partie de la parcelle ZX49 actuellement inscrite pour partie en zone N et zone Nh. Cette portion de terrain actuellement en l'état de friche représente une surface d'environ 500m², qui se trouve dans le hameau des Picaults à Saint-Épain, entièrement classé en Nh.

La commune souhaite permettre au pétitionnaire d'avoir l'ensemble de son jardin en Nh afin d'être traité équitablement vis-à-vis des tiers et compte-tenu de l'état de friche dans lequel se trouve le terrain.

Il s'agit d'une parcelle inscrite dans l'enveloppe bâtie du hameau, en bordure de voirie.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi





Il s'agit de revoir le classement d'une partie de la parcelle ZX49 qui est actuellement non cultivée et donc non utilisée pour l'activité agricole.

**Pièces
modifiées
dans le
PLUi**

Les pièces modifiées :

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

Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage de la parcelle ZX49 en zone Nh.

À titre de rappel, le règlement écrit précise au sujet des STECAL Nh qu'il s'agit de « secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider » dans lesquels sont autorisées « les nouvelles constructions à destination d'habitation ».

Ainsi ce sont 500 m² qui basculent de la zone N à la zone Nh.

■ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage **avant** la révision allégée

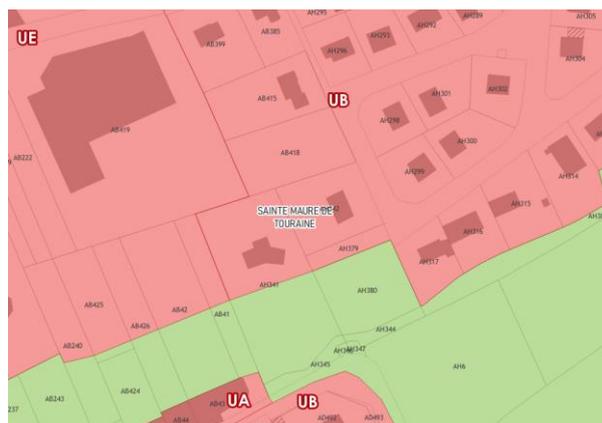
Plan de zonage **après** la révision allégée



Description détaillée du projet et justifications

Il s'agit d'étendre la zone UB sur une bande d'environ 15 mètres afin de permettre au pétitionnaire de faire évoluer leur bâti existant (annexe/extension) et de pouvoir réaliser une piscine, ce qui n'est pas possible actuellement compte-tenu du découpage de la zone U qui s'arrête à la limite de leur bâti.

Vue aérienne et classement actuel en secteur N du PLUi



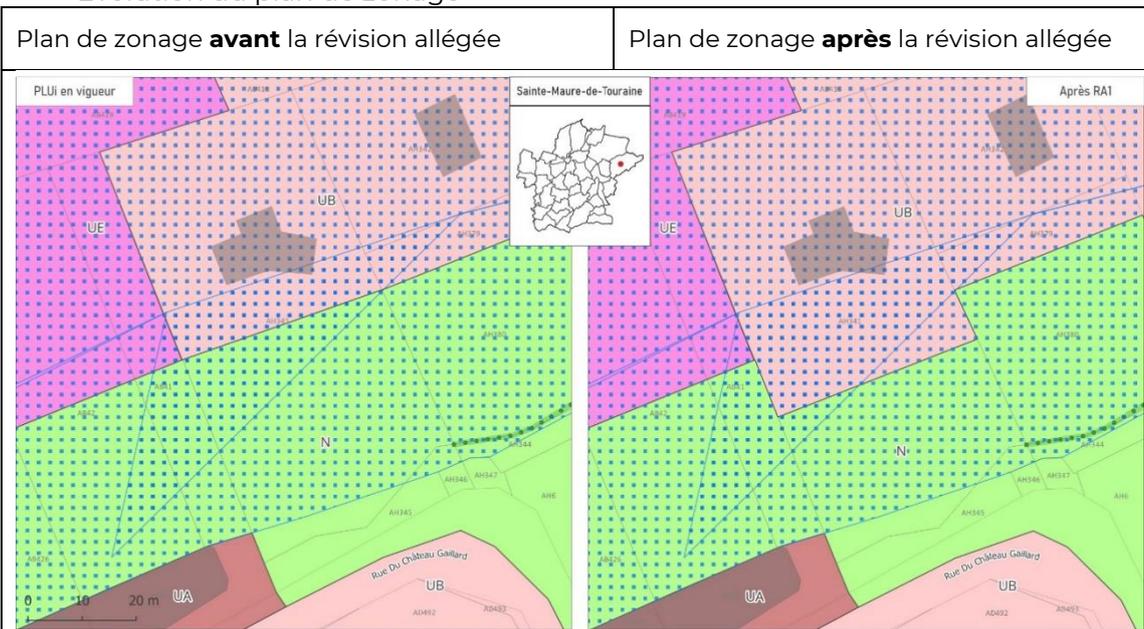
Il s'agit de revoir le classement d'une partie de la parcelle AH341 qui est actuellement en l'état de jardin.

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Au vu des éléments présentés précédemment, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour permettre le passage d'une partie de la parcelle AH341 en zone UB.

Ainsi ce sont 276 m² qui basculent de la zone N à la zone UB.

■ Évolution du plan de zonage



Pièces modifiées dans le PLUi



4



EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des éléments concernant l'analyse des incidences de la présente procédure de révision allégée du PLUi de la CCTVV est à retrouver dans l'annexe 3 de l'examen au cas par cas « auto-évaluation ».



CITADIA

