COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Touraine Val de Vienne

TOURAINE VAL DE VIENNE
Communauté de communes

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Modification n°1
notice de présentation

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 modification 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,

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

Préambule

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

Les objets présentés dans cette notice rendent comptent d'objets venant :

- Modifier la liste des éléments protégés (ajouts et corrections) ;
- Modifier la liste des emplacements réservés (ajouts et suppressions) ;
- Modifier la liste des changements de destination (ajouts et suppressions) ;
- Modifier le zonage (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole) ;
- Modifier des OAP (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole) ;
- Modifier le règlement écrit ;
- Corriger des erreurs matérielles.

Certains de ces objets sont aussi liés à des modifications présentées dans les deux autres notices.

Ainsi, le dossier finalisé du PLUi prend en compte les évolutions de ces trois notices. Les modifications apportées dans les pièces écrites sont indiquées avec un code couleur (les objets de la révision allégée n°1 sont exclusivement liés à des modifications de zonage). :

- En orange pour les modifications liées à la révision allégée n°2 ;
- En vert pour les modifications liées à la modification de de droit commun n°1.

Le tableau ci-dessous synthétise la surface de chaque zone avant la prise en compte des objets présentés dans la modification. Le bilan des surfaces après la modification se trouve dans la justification des choix.

Tableau récapitulatif de l'évolution des zones avant l'approbation de la modification n°1 *(chiffres recalculés pour la procédure sur la base de la RA2)* :

	ZONE PLUi	SURFACE M²	SURFACE HA	% TERRITOIRE
TOTAL PSMV		**1200 032,9**	**120,0**	**0,17%**
	UA	4 216 492,0	421,65	0,61%
	UAi	10 849,7	1,08	0,00%
	UAj	149 348,9	14,93	0,02%
	UB	9 150 081,9	915,01	1,33%
	UBj	335 050,6	33,51	0,05%
	UE	677 849,5	67,78	0,10%
	Um	823 680,3	82,37	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		**17 331 666,3**	**1 733,17**	**2,52%**
	1AUe	76 111,7	7,61	0,01%
	1AUh	821 820,5	82,18	0,12%
	1AUm	71 057,6	7,11	0,01%
	1AUz	401 178,5	40,12	0,06%
	2AUh	107 314,5	10,73	0,02%
TOTAL AU		**1 477 482,8**	**147,75**	**0,21%**
	A	457 082 077,5	45 708,21	66,51%
	Aa	273 745,2	27,37	0,04%
	Aenr	1 009 225,9	100,92	0,15%
	Aep	193 965,9	19,40	0,03%
	Agi	5 496 393,7	549,64	0,80%

	Agv	9 394,4	0,94	0,00%
	Ah	609 888,8	60,99	0,09%
	Al	345 594,3	34,56	0,05%
	Ap	6 540 789,6	654,08	0,95%
	Atr	212 258,4	21,23	0,03%
	Az	364 551,7	36,46	0,05%
TOTAL A		**472 137 885**	**47 213,79**	**68,70%**
	N	174 050 875,3	17 405,09	25,32%
	Nac	720 973,6	72,10	0,10%
	Nc	4 124 217,2	412,42	0,60%
	Nenr	538 549,6	53,85	0,08%
	Nep	503 781,8	50,38	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	1 425 400,6	142,54	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		**195 102 978**	**19 510,3**	**28,39%**
TOTAL		**687 250 045**	**68 725,00**	**100,00%**

- Répartition des surfaces du PLUi par zone après l'approbation de la Modification n°1 :

	ZONE PLUi	SURFACE M²	SURFACE HA	% TERRITOIRE
TOTAL PSMV		**1200 032,9**	**120,0**	**0,17%**
	UA	4 213 709	421,37	0,61%
	UAi	10 849,7	1,08	0,00%
	UAj	154 892,8	15,49	0,02%
	UB	9 148 651,4	914,87	1,33%
	UBj	335 306,8	33,53	0,05%
	UE	677 849,5	67,78	0,10%
	Um	823 680,3	82,37	0,12%
	UZ	206 044	20,60	0,03%
	UZa	1 500 207,5	150,02	0,22%
	UZc	245 976,5	24,60	0,04%
TOTAL U		**17 317 167,5**	**1 731,72**	**2,52%**
	1AUe	9 852,7	0,99	0,01%
	1AUh	784 579,2	78,46	0,12%
	1AUm	75 739,2	7,57	0,01%
	1AUz	401 178,5	40,12	0,06%
	2AUe	75 207,8	7,52	0,01%
	2AUh	107 314,5	10,73	0.02%
TOTAL AU		**1 453 871,9**	**145,39**	**0,21%**
	A	457 134 307	45713,43	66,51%
	Aa	273 745,2	27,37	0,04%

	Aenr	1 009 225,9	100,92	0,15%
	Aep	193 961,1	19,40	0,03%
	Agi	5 496 393,7	549,64	0,80%
	Agv	9 394,4	0,94	0,00%
	Ah	609 888,8	60,99	0,09%
	Al	345 594,3	34,56	0,05%
	Ap	6 540 054,3	654,01	0,95%
	Atr	212 258,4	21,23	0,03%
	Az	347 386	34,74	0,05%
TOTAL A		**472 172 209**	**47 217,22**	**68,82%**
	N	171 569 036	17156,90	25,01%
	Nac	720 973,6	72,10	0,10%
	Nc	4 124 217,2	412,42	0,60%
	Nenr	538 549,6	53,85	0,08%
	Nep	503 781,8	50,38	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	1 425 400,6	142,54	0,21%
	Nm	12 804 759,6	1280,48	1,87%
	Np	2 481 826,8	248,18	0,36%
	Ns	99 714,5	9,97	0,01%
	Ntr	195 754	19,58	0,03%
	Nz	34 201,7	3,42	0,00%
TOTAL N		**195 106 760**	**19 510,68**	**28,44%**
TOTAL		**687 250 042**	**68 725,00**	**100,00%**

SOMMAIRE

Préambule 2

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE 8

Objet de la procédure 9

Justification du choix de la procédure 9

La concertation 10

Évolutions de la légende des plans de zonage avec la modification n.°1 10

Organisation du document 12

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT 13

Contexte 14

Constat n°1 : mieux règlementer les installations d'énergie renouvelables 15
Constat n°2 : améliorer la compréhension des tableaux présents au début de chaque zone. 21
Constat n°3 : clarifier certains points du règlement et corriger des incohérences 37
Constat n°4 : compléter le lexique du règlement écrit par l'ajout de nouvelles définitions 40
Constat n°5 : rajouter les ocres jaunes parmi les références des teintes autorisées pour les bardages 41
Constat n°6 : annexer au règlement écrit une liste non exhaustive des types de construction par sous-destination 43
Constat n°7 : assouplir les règles de continuité visuelle en zone UA 46
Constat n°8 : préciser les règles d'implantation par rapport aux voies en zone UA 47
Constat n°9 : autoriser le photovoltaïque au sol en zone UM 47
Constat n°10 : permettre des dérogations pour les constructions nécessaires à la défense incendie 48
Constat n°11 : autoriser l'implantation d'activités de vente de granulats en zone UZ et UZa 49
Constat n°12 : autoriser les tunnels agricoles en parois plastiques 50
Constat n°13 : élargir la liste des matériaux possibles pour les cellules de stockage de céréales 52
Constat n°14 : retirer la destination "hébergement" des destinations autorisées en secteur Al . 53
Constat n°15 : apporter des précisions mineures pour une meilleure compréhension 54
Constat n°16 : supprimer les changements de destination identifiés au sein des STECAL 56
Constat n°17 : préciser les types de constructions à destination « logement » autorisées en secteurs Al et Nl 57
Constat n°18 : créer un secteur Np 64

MODIFICATIONS DE L'OAP SUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES 72

Contexte 73

Stratégie et contexte local 73
Objectifs de la modification 73

Modifications du PLUi envisagées 73

MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 81

Contexte 82

Ajout d'emplacements réservés 82

Champigny-sur-Veude 82
Chaveignes 83
Pouzay 83
Richelieu 85

Suppression d'emplacements réservés 86

Brizay 86
Champigny-sur-Veude 87
Crouzilles 89
Richelieu 90

MODIFICATIONS DU ZONAGE DU PLUI 94

Contexte 95

Modifications par commune 95

Braye-sous-Faye 95
Brizay 96
Faye-la-Vineuse 1/2 96
Faye-la-Vineuse 2/2 97
Lémeré 98
Ligré 1/2 99
Ligré 2/2 100
Ports-sur-Vienne 101
Pouzay 103

Ajouts d'éléments protégés 104

Contexte 104
Éléments à protéger par commune 104

MODIFICATIONS DES OAP SECTORIELLES 121

Contexte 122

Modification par commune 122

Champigny-sur-Veude 122
Chaveignes 1/2 126
Chaveignes 2/2 131
Faye-la-Vineuse 133
Lémeré 137
Ligré 141

L'Île-Bouchard / Brizay 144
L'Ile-Bouchard 1/2 148
L'Ile-Bouchard 2/2 151
Maillé 155
Marcilly-sur-Vienne 157
Marigny Marmande 158
Nouâtre 161
Noyant-de-Touraine 164
Pouzay 1/2 168
Pouzay 2/2 172
Richelieu 174
Sainte-Maure-de-Touraine 1/2 178
Sainte-Maure-de-Touraine 2/2 179
Sazilly 180

MODIFICATIONS DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 182

Contexte 183

Suppression des changements de destination 184

Correction des changements de destination existants 186

Ajout des changements de destination 187

Évolutions du zonage suite aux modifications sur les changements de destination 188

CORRECTIONS DES ERREURS MATÉRIELLES 209

Contexte 210

Modifications des pièces 210

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 216

1

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET 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.

La présente procédure, prescrite par délibération du conseil communautaire du 27 novembre 2023, vise à mettre en œuvre la modification n°1 du document.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire. La CCTVV souhaite ajuster aux mieux le règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux projets à mettre en œuvre.

En parallèle, une évaluation environnementale présentant les impacts de la procédure d'évolution d'urbanisme a été réalisée. Cette dernière est annexée au dossier de présentation.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence de certaines pièces du PLUi au regard des projets communaux et intercommunaux.

Justification du choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

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

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées portent sur :

- La modification de la liste des éléments protégés (ajouts et corrections) ;
- La modification de la liste des emplacements réservés (ajouts et suppressions) ;
- La modification de la liste des changements de destination (ajouts et suppressions) ;
- La modification du zonage (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole) ;
- La modification des OAP (sans réduire la zone naturelle ou la zone agricole) ;
- La modification du règlement écrit ;
- La correction des erreurs matérielles.

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue.

La concertation

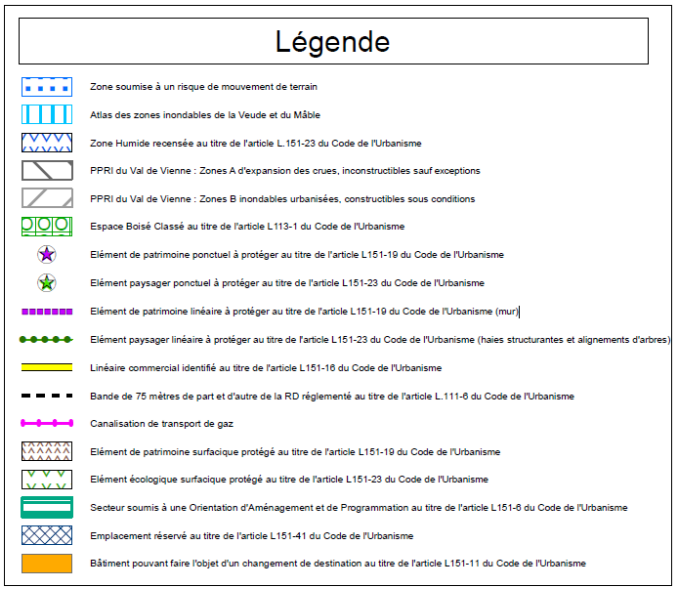
La procédure de révision allégée n°1 a fait l'objet d'une concertation dont les modalités ont été définies par délibération du conseil communautaire en date du 27/11/2023. Ainsi, sur le temps de la procédure il a été convenu de :

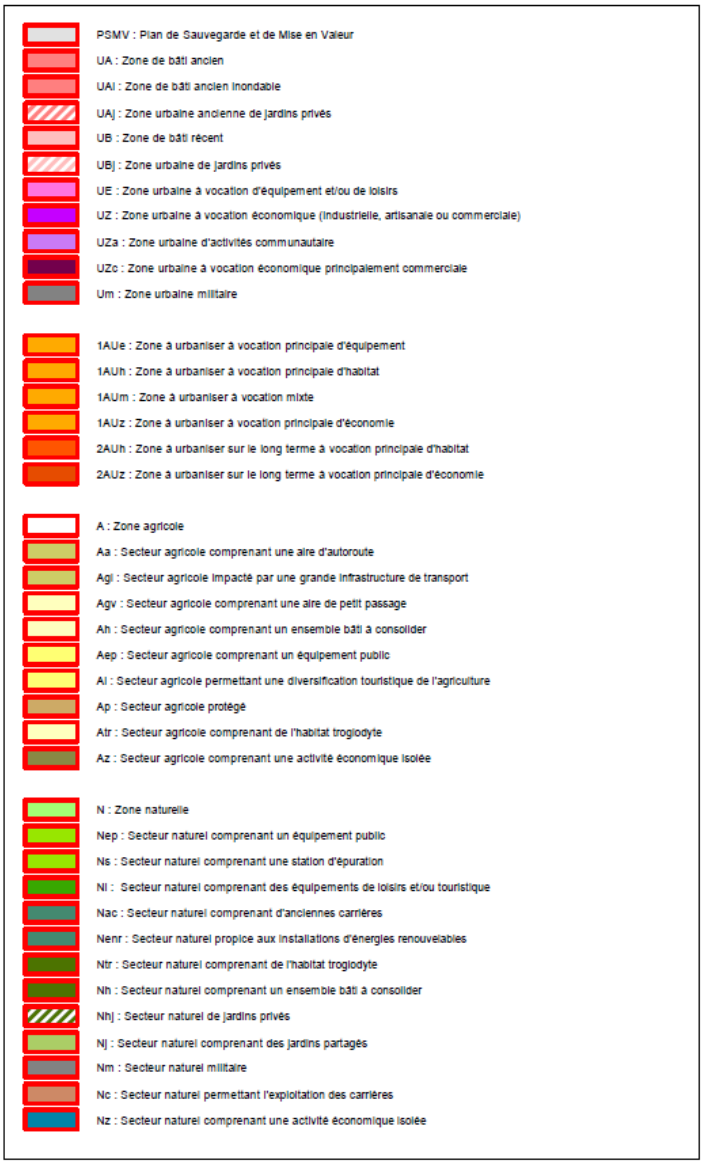
- Publier des articles sur les principales informations se rapportant à la révision allégée n°1 et sur son état d'avancement sur différents supports (bulletins communautaire, bulletins communaux, sites internet des communes ...) ;
- Créer une rubrique « révision allégée n°1 du PLUi » sur le site internet 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 (PPA) dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint conformément au code de l'urbanisme (article L 153-34).

Évolutions de la légende des plans de zonage avec la modification n.°1

Le design des plans ayant été modifié, la légende des plans de zonage a évolué avec la modification n°1 du PLUi. Les deux légendes ci-dessous permettent de constater ces évolutions et d'identifier les éléments représentés sur les extraits de plan de zonage à suivre dans la présente notice de présentation.





Extrait de la légende du plan de zonage avant modification

Extrait de la légende du plan de zonage après modification

Organisation du document

Pour une meilleure compréhension du dossier et pour faciliter sa prise en main, le document est organisé en huit parties, dont sept qui présentent les différents objets de la modification de droit commun (la partie 1 rappelle le contexte et explique le choix de la procédure) :

- Partie 2 : les modifications du règlement écrit,
- Partie 3 : les modifications apportées aux OAP thématiques, en particulier l'OAP portant sur le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire,
- Partie 4 : les modifications des emplacements réservés (ajouts et suppressions),
- Partie 5 : les modifications apportées au zonage du PLUi,
- Partie 6 : les modifications apportées aux OAP sectorielles,
- Partie 7 : les modifications des changements de destination (ajouts, corrections et suppressions),
- Partie 8 : les corrections d'erreurs matérielles.

2

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Contexte

Après 4 années d'application du PLUi, les communes de la CCTVV ont relevé plusieurs points du règlement à faire évoluer. Ces modifications du règlement peuvent venir corriger des incohérences ou préciser des règles existantes.

Cette partie rend compte des divers ajustements du règlement écrit, récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Intitulé	Zonage(s) impacté(s)
N°1	Mieux règlementer les installations d'énergie renouvelables.	Toutes
N°2	Améliorer la compréhension des tableaux présents au début de chaque zone.	Toutes
N°3	Clarifier certains points du règlement et corriger des incohérences.	Toutes
N°4	Compléter le lexique du règlement écrit par l'ajout de nouvelles définitions.	Toutes
N°5	Rajouter les ocres jaunes parmi les références des teintes autorisées pour les bardages	Toutes
N°6	Annexer au règlement écrit une liste non exhaustive des types de construction par sous-destination	Toutes
N°7	Assouplir les règles de continuité visuelle en zone UA.	UA
N°8	Préciser les règles d'implantation par rapport aux voies en zone UA.	UA
N°9	Autoriser le photovoltaïque au sol en zone UM.	UM
N°10	Permettre des dérogations pour les constructions nécessaires à la défense incendie.	UZ
N°11	Autoriser l'implantation d'activités de vente de granulats en zone UZ et UZa.	UZ - UZa
N°12	Autoriser les tunnels d'élevage et de stockage en parois plastiques.	A
N°13	Élargir la liste des matériaux possibles pour les cellules de stockage de céréales.	A
N°14	Retirer la destination "hébergement" des destinations autorisées en secteur Al.	Al
N°15	Apporter des précisions mineures pour une meilleure compréhension	A - N
N°16	Supprimer les changements de destination identifiés au sein des STECAL.	A - N
N°17	Préciser les types de constructions à destination « logement » autorisées en secteurs Al et Nl	Al - Nl
N°18	Créer un secteur Np	N

Constat n°1 : mieux règlementer les installations d'énergie renouvelables

La Communauté de communes Touraine Val de Vienne ambitionne de devenir un territoire à énergie positive. Pour cela, elle souhaite développer les énergies renouvelables sur son territoire. La Communauté de communes s'est engagée dans son PADD à « *poursuivre un développement vers l'énergie positive* » (orientation 3.3 du PADD), qui fait partie de l'axe 3 *« affirmer le cadre de vie rural* ». Cette orientation comprend deux objectifs :

- Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage ;
- Accompagner l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale.

Le premier objectif porte notamment comme ambitions :

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

Les élus de la CCTVV souhaitent développer les énergies renouvelables notamment via les installations de dispositifs dits domestiques sur leur territoire.

- Objectif de la modification

Aujourd'hui, deux documents supervisent l'installation des énergies renouvelables sur le territoire. Dans un premier temps, le règlement fixe les règles concernant l'implantation des dispositifs et les secteurs dans lesquels ils sont autorisés. Dans un second temps, une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) thématique « énergies renouvelables » existe dans le PLUi et donne des recommandations et des prescriptions pour l'installation des dispositifs.

Les élus notent une augmentation des demandes concernant les projets d'installation d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, que ce soit de la part d'agriculteurs ou de particuliers.

La modification a pour but de clarifier le rôle des deux documents du PLUi qui encadrent l'installation de dispositifs d'énergie renouvelables.

L'OAP doit avoir un rôle de document cadre qui fixe les orientations politiques sur le sujet. Elle peut donner des conseils et des recommandations.
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec l'OAP.

Le règlement écrit a un rôle de document prescriptif qui fixe les règles d'implantation pour les dispositifs d'énergie renouvelables.
Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec le règlement.

La modification a également pour but de distinguer les dispositifs d'énergie renouvelables domestiques des dispositifs industriels en définissant des règles différentes selon le type.

- Modification du PLUi envisagée :

Les pièces à modifier seront le règlement écrit et l'OAP sur les énergies renouvelables. Il s'agit de laisser seulement des conseils, orientations et recommandations dans l'OAP et de traduire les prescriptions actuelles de l'OAP dans le règlement. Il s'agit également de distinguer les installations domestiques des installations industrielles. Des illustrations de bonnes pratiques sont également ajoutées dans l'OAP.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

DANS LES DISPOTIONS GENERALES - PAGE 19 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
3.4 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaines, environnementale et paysagère	➔ Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables Sauf impossibilité technique ou réglementaire, il est recommandé que les coffrets, compteurs, … soient intégrés ou masqués ou dissimulés. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs. Il est recommandé que les locaux et installations techniques soient implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère. Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés ou en saillie. Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit : • positionnés au sol dans les secteurs urbanisés (U) ou projetés à l'urbanisation (AU) ; • installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ; • mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe).	➔ **Dispositifs techniques ~~et d'énergies renouvelables~~** Sauf impossibilité technique ou réglementaire, il est recommandé que les coffrets, compteurs, … soient intégrés ou masqués ou dissimulés. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs. Il est recommandé que les locaux et installations techniques soient implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère. Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Ils doivent être positionnés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Lorsque les dispositifs techniques ou commerciaux ~~ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…)~~ sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés ou en saillie. ➔ **Dispositifs de production d'énergie renouvelable** Les éoliennes domestiques Les éoliennes domestiques sont autorisées dans toutes les zones du moment que la construction à laquelle elles se rattachent est autorisée. L'implantation d'une éolienne domestique devra respecter les règles ci-dessous : • Le mat ne devra pas dépasser 12 mètres de haut ; • L'intégration d'une éolienne en saillie sur la façade est

		autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de l'espace public ; • Les éoliennes domestiques au sol ne doivent pas être implantées entre l'espace public et le mur de façade des constructions. • La distance d'une éolienne domestique par rapport à toute habitation ainsi qu'à toute limite (séparative ou domaine public) devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du mat. • Les éoliennes en saillie doivent être installées en-dehors des lieux de passages quotidiens. • Toute installation éolienne ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée. <u>Les installations de panneaux photovoltaïques domestiques</u> L'implantation de panneaux photovoltaïques pour un usage domestique est autorisée dans toutes les zones du moment que la construction à laquelle elles se rattachent est autorisée. Elles peuvent être soit : • Positionnées au sol ; • Installées au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture ; • Mises en œuvre sur un élément architectural existant ou à créer. Pour les installations photovoltaïques au sol, il sera recherché de : • L 'adosser à un autre élément • Le positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, … Toute installation photovoltaïque ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée. <u>Les installations de panneaux photovoltaïques industrielles :</u>

		Les installations photovoltaïques industrielles ne sont autorisées que dans les zones UM, 1AUz, Nenr, Nac et Agi. Se reporter au règlement de chaque zone pour connaître les conditions d'implantation, le cas échéant. Les parcs agrivoltaïques, s'ils respectent les conditions définies à l'échelle nationale, peuvent s'implanter en zone agricole (A). <u>Les installations de méthanisation</u> Ce type d'installation est autorisé uniquement en zone A et à proximité du site de l'exploitation agricole. <u>Autres systèmes de production d'énergie renouvelable</u> Les systèmes de production d'énergie renouvelable non cités ci-dessus doivent respecter les règles suivantes pour être autorisés : • Avoir une implantation discrète qui respecte l'environnement et le paysage ; • Ne pas compromettre la sécurité des riverains ; • Ne pas provoquer de nuisances et être compatible avec la proximité d'habitations ; • Ne pas compromettre l'attractivité des lieux touristiques et du cadre de vie.

Cette modification du règlement impose également de revoir le règlement de la zone A et de la zone N.

EN ZONE A - PAGE 90 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
7.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	**Sont interdits dans la zone A,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • · Les dépôts inertes de véhicules ; • · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • · Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ; • · L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire sauf dans le secteur Al ; • · La surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; • · Les parcs photovoltaïques au sol sauf dans le secteur « Agi ».	**Sont interdits dans la zone A,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • · Les dépôts inertes de véhicules ; • · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • · Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ; • · L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire sauf dans le secteur Al ; • · La surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; • ~~· Les parcs photovoltaïques au sol sauf dans le secteur « Agi ».~~

EN ZONE N - PAGE 103 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
8.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Est interdite la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « Nep » et « Nl »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite. **Sont interdits dans la zone N**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • Les carrières et extractions de matériaux sauf en secteur « Nc » ; • · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • · Les dépôts de véhicules inertes ; • · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf dans les secteurs « Nep », « Nm » et « Nz » ; • · Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ; • · Les parcs photovoltaïques au sol sauf en secteur « Nenr » et « Nac ».	Est interdite la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « Nep » et « Nl »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite. **Sont interdits dans la zone N**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • Les carrières et extractions de matériaux sauf en secteur « Nc » ; • · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • · Les dépôts de véhicules inertes ; • · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf dans les secteurs « Nep », « Nm » et « Nz » ; • · Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ; • · ~~Les parcs photovoltaïques au sol sauf en secteur « Nenr » et « Nac ».~~

Constat n°2 : améliorer la compréhension des tableaux présents au début de chaque zone.

Les tableaux récapitulatifs des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites figurant en introduction de chaque zone du règlement méritent d'être améliorés dans leur mise en forme afin d'ajouter un symbole illustrant le fait qu'une destination/sous-destination peut être autorisée « sous conditions ». Il s'agit ainsi d'ajouter un symbole indiquant que la destination est acceptée sous conditions (symbole orange) et supprimer, de ce fait, la colonne "conditions".

Ainsi, la légende et les tableaux récapitulatifs seront présentés de telle sorte :

✓ : sous-destination autorisée dans la zone

O : sous-destination autorisée dans la zone à certaines conditions détaillées dans le règlement au paragraphe *« limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »*

✗ : sous-destination non autorisée dans la zone

PAGE 36 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA	UAi	UAj	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✗	✗	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière	✗	✗	✗	
Habitation	logement	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✓	✓	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	✗	Voir conditions énoncées
	restauration	✓	✓	✗	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✗	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✗	
	cinéma	✓	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗	✗	
	salles d'art et de spectacles	✓	✗	✗	
	équipements sportifs	✓	✓	✗	
	autres équipements recevant du public	✓	✗	✗	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	✗	
	entrepôt	✗	✗	✗	
	bureau	✓	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✗	

PAGE 36 – Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UA	UAi	UAj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	○	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	○
	Hébergement	✓	✓	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○	✓	✗
	Restauration	○	✓	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✗
	Cinéma	✓	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✓	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✗

PAGE 48 - Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UB	UBj	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	×	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière	×	×	
Habitation	logement	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✓	×	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	×	Voir conditions énoncées
	restauration	✓	×	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	×	×	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	×	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	×	
	cinéma	✓	×	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	×	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×	
	salles d'art et de spectacles	✓	×	
	équipements sportifs	✓	×	
	autres équipements recevant du public	✓	×	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	×	×	
	entrepôt	×	×	
	bureau	✓	×	
	centre de congrès et d'exposition	✓	×	

PAGE 48 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UB	UBj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	○	×
	Exploitation forestière	×	×
Habitation	Logement	✓	×
	Hébergement	✓	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○	○
	Restauration	○	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	×
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	×
	Cinéma	✓	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×
	Salles d'art et de spectacles	✓	×
	Équipements sportifs	✓	×
	Autres équipements recevant du public	✓	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	✓	×

PAGE 58 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UE	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	Voir conditions énoncées
	restauration	✓	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	
	cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓	
	équipements sportifs	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	
	entrepôt	✗	
	bureau	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✓	

PAGE 58 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	○
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	○
	Restauration	○
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

PAGE 66 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UM	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	
	exploitation forestière	✗	
Habitation	logement	✓	
	hébergement	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	
	restauration	✓	
	commerce de gros	✓	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	
	cinéma	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓	
	équipements sportifs	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	
	entrepôt	✓	
	bureau	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	

PAGE 66 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UM
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	O
	Hébergement	O
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement hôtelier et touristique	O
	Cinéma	O
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O
	Salles d'art et de spectacles	O
	Équipements sportifs	O
	Autres équipements recevant du public	O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	O
	Entrepôt	O
	Bureau	O
	Centre de congrès et d'exposition	×

PAGE 71 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UZ	UZa	UZc	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière	✓	✓	✗	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	✓	✓	✗	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	✗	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	
	restauration	✓	✓	✓	
	commerce de gros	✓	✓	✓	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	
	cinéma	✗	✓	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	✗	✓	✓	
	équipements sportifs	✗	✓	✗	
	autres équipements recevant du public	✗	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓	✓	✗	
	entrepôt	✓	✓	✗	
	bureau	✓	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	

PAGE 71 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UZ	UZa	UZc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	✓	×
	Exploitation forestière	○	○	×
Habitation	Logement	○	○	○
	Hébergement	×	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓
	Restauration	✓	✓	✓
	Commerce de gros	✓	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓
	Cinéma	×	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	×	✓	✓
	Équipements sportifs	×	✓	×
	Autres équipements recevant du public	×	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓	×
	Entrepôt	✓	✓	×
	Bureau	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓

PAGE 79 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUe	1AUh	1AUm	1AUz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✓	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUz
Habitation	logement	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUe et 1AUz
	hébergement	✗	✓	✓	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	restauration	✗	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	commerce de gros	✗	✗	✗	✓	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	hébergement hôtelier et touristique	✓	✗	✓	✓	
	cinéma	✗	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✗	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✗	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓	✗	✗	✓	
	équipements sportifs	✓	✗	✓	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	✗	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	✗	✓	
	entrepôt	✗	✗	✗	✓	
	bureau	✗	✗	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✓	✓	

PAGE 79 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUe	1AUh	1AUm	1AUz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	○
Habitation	Logement	○	✓	✓	○
	Hébergement	○	✓	✓	○
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	○	○	✓
	Restauration	✗	○	○	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	○	○	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✗	✓	✓
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✗	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✗	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✗	✗	✓
	Équipements sportifs	✓	✗	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✗	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✓
	Entrepôt	✗	✗	✗	✓
	Bureau	✗	✗	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✓	✓

PAGE 89 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Habitation	logement	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	restauration	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir les conditions énoncées.
	équipements sportifs	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir les conditions énoncées.
	autres équipements recevant du public	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	Voir les conditions énoncées.
	entrepôt	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	Voir les conditions énoncées.
	bureau	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

PAGE 89 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓
	Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Habitation	Logement	○	×	×	×	×	×	✓	✓	×	○	×
	Hébergement	×	×	×	×	×	×	✓	✓	×	○	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Restauration	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	○	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	Équipements sportifs	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	○	×	○	×	○	×	○	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Entrepôt	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Bureau	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

PAGE 102 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	exploitation forestière	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	restauration	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	entrepôt	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	bureau	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

PAGE 102 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Exploitation forestière	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Habitation	Logement	×	×	×	×	×	✓	○	○	×	×	×	○	×
	Hébergement	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×	×	○	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	Restauration	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○
	Entrepôt	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○
	Bureau	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

Constat n°3 : clarifier certains points du règlement et corriger des incohérences

Quatre années après l'approbation du PLUi, les élus souhaitent clarifier certains points du règlement. En effet certaines règles sont en opposition avec d'autres points du règlement écrit.

Par cette procédure, les élus de la CCTVV souhaitent aussi simplifier des règles, comme par exemple en supprimant l'interdiction des ICPE pour les secteurs 1AUz. Cela permettra plus de souplesse dans les futurs aménagements et favorisera l'implantation d'entreprises sur le territoire conformément à l'orientation 2.3.3 PADD qui a pour but de « *préparer le territoire aux besoins économiques à venir* ».

DANS LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES - PAGE 18 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
3.1 Affouillements et exhaussements de sols Sont autorisés dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liés : • à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ; • à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public ; • à des installation et équipements nécessaire à l'activité agricole ; • ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes tel que présenté sur les schémas suivants (lorsque la hauteur est supérieure à 2 m et que la superficie excède les 100m² une déclaration préalable est nécessaire (article R. 421-23 du code de l'urbanisme).	3.1 Affouillements et exhaussements de sols Sont autorisés dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liés : • à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ; • à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public ; • à des installation et équipements nécessaire à l'activité agricole ; • ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes tel que présenté sur les schémas suivants ~~(lorsque la hauteur est supérieure à 2 m et que la superficie excède les 100m² une déclaration préalable est nécessaire (article R. 421-23 du code de l'urbanisme).~~

EN ZONE 1AU - PAGE 80 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les carrières et extractions de matériaux ; • les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ; • les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur; • l'habitat léger et/ou mobile ; • les dépôts inertes de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques. • les aires de camping-cars sauf sur les secteurs 1AUe et 1AUm.	6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : • les carrières et extractions de matériaux ; • les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ; • les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement, sauf sur les secteurs 1AUz ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur; • l'habitat léger et/ou mobile ; • les dépôts inertes de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques. • les aires de camping-cars sauf sur les secteurs 1AUe et 1AUm.

ANNEXE B - PAGE 117 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
NB : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).	*NB : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territorial~~e~~ de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).*
Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).	*Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. ~~Les devantures commerciales ne sont pas concernées.~~ On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).*
Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.	Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.
De manière générale, l'usage du noir, du blanc (y compris blanc cassé) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.	De manière générale, l'usage du noir, du blanc (y compris blanc cassé) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.
Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans un ton plus clair que la ou les portes d'entrée (dans une même teinte).	Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans un ton plus clair que la ou les portes d'entrée (dans une même teinte).
Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune, ocre rouge).	Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune~~, ocre rouge~~).
Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.	Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

Constat n°4 : compléter le lexique du règlement écrit par l'ajout de nouvelles définitions

Actuellement le règlement du PLUi contient en annexe un lexique qui vient préciser des termes utilisés dans le règlement écrit. Après trois années d'application du PLUi, il apparait que d'autres termes, mentionnés dans le règlement, ont besoin d'une définition.

C'est le cas par exemple des « abris légers pour animaux », des « ruines » et du terme de « local accessoire ». Également, pour donner suite aux modifications apportées au règlement avec cette présente notice, d'autres termes doivent figurer dans le lexique, comme « installation d'énergie renouvelable domestique » et « installation photovoltaïque au sol ».

Ainsi ces définitions vont être ajoutées en annexe du règlement écrit.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

DANS L'ANNEXE A - PAGES 114 À 116 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Termes à définir	Proposition de définition
ABRI LÉGER POUR ANIMAUX	Un abri léger pour animaux est une construction mobile ou démontable sans artificialisation du sol (dalle béton). De petites dalles béton au niveau des pieds sont tolérées. L'abri est généralement ouvert sur l'une de ces façades, (cf. exemples ci-dessous).
INSTALLATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DOMESTIQUE	Installations mises en place par des particuliers, des artisans, des agriculteurs ou des entreprises locales en vue d'atteindre au moins l'un de ces deux objectifs : - Produire une part de son énergie en autoconsommation grâce à des procédés vertueux, - Revendre une partie de l'énergie produite en vue de diminuer sa facture. Les installations domestiques sont à opposer aux installations industrielles, souvent de grande ampleur et avec de grandes capacités de production, installés par des sociétés spécialisées dans le but de produire une énergie qui est ensuite entièrement revendue au réseau.
INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL	Une installation photovoltaïque au sol est une installation fixée sur un socle ou sur un mât et pas sur un bâtiment ou une construction.
LOCAL ACCESSOIRE	Un local est dit accessoire lorsqu'il répond, à minima, aux conditions suivantes : - Représenter une superficie inférieure au bâtiment principal, - Être accolé au bâtiment principal,

	Une étude approfondie au cas par cas permettra ensuite de confirmer le statut de local accessoire. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.
RUINE	La ruine est un bâtiment qui, à raison de son niveau de dégradation, a perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est ainsi qualifié de ruine s'il a perdu une partie de ses fondations ou de ses éléments de structure tels que les murs porteurs, la charpente et la toiture.

Constat n°5 : rajouter les ocres jaunes parmi les références des teintes autorisées pour les bardages

Les élus de la CCTVV souhaitent pouvoir préciser au sein de leur règlement les teintes qui sont autorisées pour les bardages. En annexe du règlement, plusieurs couleurs sont référencées : les rouges clairs, les rouges foncés, les beiges clairs, les beiges foncés, les verts clairs, les verts foncés, les gris-vert clairs, les gris-vert foncés, les gris-bleu clairs, les gris-bleus foncés, les gris clairs, les gris foncés et les ocres jaunes.

Or aujourd'hui, le règlement des zones UB, UA, UE, UZ et 1AU ne fait pas référence aux ocres jaunes. Cette présente modification a pour objectif d'intégrer les teintes ocres aux teintes autorisées sur les bardages.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE UA - PAGE 43 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.	Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier),~~ou~~ des gris vert,~~ et~~ des gris bleu et des ocres. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.
EN ZONE UB - PAGE 53 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.	Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier),~~ou~~ des gris vert,~~ et~~ des gris bleu et des ocres. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.
EN ZONE UE - PAGE 62 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.	Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier),~~ou~~ des gris vert,~~ et~~ des gris bleu et des ocres. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.
EN ZONE UZ - PAGE 75 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.	Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier),~~ou~~ des gris vert,~~ et~~ des gris bleu et des ocres. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.
EN ZONE 1AU - PAGE 84 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.	Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe B de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier),~~ou~~ des gris vert,~~ et~~ des gris bleu et des ocres. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Constat n°6 : annexer au règlement écrit une liste non exhaustive des types de construction par sous-destination

Pour une meilleure compréhension et application du PLUi les élus de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne souhaitent annexer au règlement une liste non exhaustive des types de constructions autorisées dans chaque sous destination.

Cette modification vient compléter les annexes du règlement, à partir de la page 182. Elle est purement indicative et pourra être complétée au fil des évolutions du document.

- Tableau proposé :

Destination	Sous-destination	Constructions possibles (liste non exhaustive)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Chenil (avec élevage) Hangar agricole Serre Haras ou centre équestre dont l'activité principale serait le dressage et/ou l'élevage et les cours une activité annexe
	Exploitation forestière	Bâtiment de stockage du bois Maison forestière Scierie
HABITATION	Logement	Chambre d'hôte (limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes). Gîte Immeuble d'habitation Maison individuelle Meublé de tourisme Résidence secondaire Yourte (si résidence principale)
	Hébergement	Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) Centre d'hébergement d'urgence Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Foyer de travailleurs Maison de retraite Résidence autonomie Résidence universitaire
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Antiquaire Boulangerie Brocanteur Centre de contrôle technique Charcuterie Cordonnerie Drive Épicerie Fleuriste Garage automobile Hypermarché Poissonnerie Salon de coiffure Station-service Supermarché
	Restauration	Restaurant Restauration rapide Pizzéria
	Commerce de gros	Enseigne METRO Grossiste
	Activités de service où	Agence immobilière Avocat

	s'effectue l'accueil d'une clientèle	Architecte Assurance Banque Bâtiment permettant la location de matériel Bâtiment permettant la location de véhicules Cabinet de kinésithérapie Centre équestre (sans élevage) Laboratoire d'analyses médicales Magasin de téléphonie mobile Médecin Pension canine (sans élevage) Salle de sport privée Showroom SPA
	Hébergement hôtelier et touristique	Auberge de jeunesse Camping Centre de vacances pour enfants et adolescents Centre de villégiature Chambre d'hôte (au-delà de 5 chambres ou au-delà d'une capacité maximale de 15 personnes). Hôtel Refuge Résidence de tourisme Village résidentiel de tourisme Village vacances
	Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Bâtiment accueillant les services de l'État Bureaux de la SNCF Bureaux de la RATP Bureaux de l'URSSAF Caserne de pompiers Commissariat Établissement pénitentiaire Gendarmerie Mairie Maison de service public Préfecture Siège d'un EPCI Sous-Préfecture Trésorerie
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Déchetterie Dépôt de transport en commun Éolienne Fourrière automobile Parc photovoltaïque au sol Station d'épuration Transformateur électrique
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Centre de formation Clinique Collège Crèche École maternelle École primaire Grandes Écoles Hôpital Lycée Maison d'Assistantes Maternelles (MAM)

		Maison de convalescence Maison de santé privée Maison de santé publique assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés Université
	Salles d'art et de spectacles	Musée Opéra Salle de concert Théâtre
	Équipements sportifs	City-stade Gymnase Piscine ouverte au public Stade Terrain de moto-cross Terrain de tennis
	Autres équipements recevant du public	Aire d'accueil des gens du voyage Église Maison de quartier Mosquée Salle de réception (y compris, salle privée) Salle polyvalente Studio de musique (pour y tenir des cours, pas pour enregistrer) Temple Zoo
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	Atelier de mécanique Atelier métallurgique Atelier de construction aéronautique Atelier de construction automobile Atelier de peinture Maçonnerie Menuiserie
	Entrepôt	Local logistique Centre de données
	Bureau	Activité de gestion (financière, administrative, commerciale) Espace de coworking Sièges sociaux des entreprises privées
	Centre de congrès et d'exposition	Centre, parc ou palais d'exposition Parcs d'attraction Zénith

Constat n°7 : assouplir les règles de continuité visuelle en zone UA

Actuellement, les règles d'implantation des constructions nouvelles en zone UA sont définies de manière à assurer une continuité visuelle du front bâti, caractéristique des centres bourgs anciens (pignons/façades sur rue, ou murs/murets faisant office de continuité visuelle). Toutefois, l'article relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques permet une exception à la règle d'implantation d'une construction nouvelle en limite de voie/emprise publique dans le cas où un bâtiment ou un mur vient assurer la continuité visuelle du front bâti, dont la hauteur minimale est fixée à 2 mètres.

Or, dans la réalité, des murs d'une hauteur moindre (1,50m) peuvent également participer d'une continuité visuelle et par la même occasion éviter l'impression de « muraille » lorsque la hauteur est trop importante.

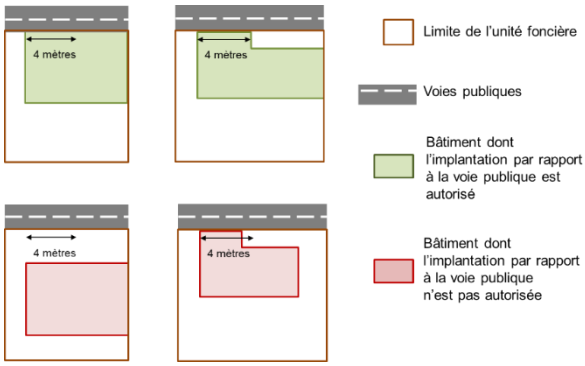
Ainsi, il est décidé de réduire la hauteur minimale du bâtiment ou mur faisant continuité visuelle à 1,5m.

Modification apportée :

La modification apportée au règlement écrit serait ainsi la suivante :

<table>
<tr><th colspan="2">ZONE UA - PAGE 39 DU RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><th>Règlement avant modification</th><th>Règlement après modification</th></tr>
<tr><td>➔ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (à l'exception des bâtiments d'activité agricoles) doivent être édifiées, sur au moins 4 mètres de façade, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

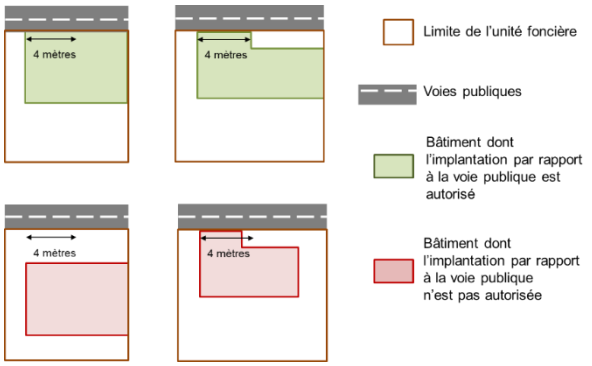
 

<u>Dispositions particulières :</u>

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

o implantation avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement lorsque celle-ci est liée au parti architectural ou à l'implantation des constructions voisines et à condition de respecter la continuité visuelle de la rue (sur un même côté de voirie) ;

o implantation avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment ou un mur de clôture</td><td>➔ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (à l'exception des bâtiments d'activité agricoles) doivent être édifiées, sur au moins 4 mètres de façade, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

<u>Dispositions particulières :</u>

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

o implantation avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement lorsque celle-ci est liée au parti architectural ou à l'implantation des constructions voisines et à condition de respecter la continuité visuelle de la rue (sur un même côté de voirie) ;

o implantation avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,5 mètres, un porche … existant ou prévu dans le</td></tr>
</table>

d'une hauteur minimale de 2 mètres, un porche … existant ou prévu dans le projet de construction, reprenant la qualité architecturale des murs anciens ; o en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.	projet de construction, reprenant la qualité architecturale des murs anciens ; o en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Constat n°8 : préciser les règles d'implantation par rapport aux voies en zone UA

Quatre années après l'approbation du PLUi, les élus souhaitent pouvoir faire évoluer le règlement écrit en zone UA pour les nouvelles constructions, afin d'y apporter plus de précisions.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE UA - PAGE 39 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
Les constructions nouvelles (à l'exception des bâtiments d'activité agricoles) doivent être édifiées, sur au moins 4 mètres de façade, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes : […]	Les constructions nouvelles (à l'exception des bâtiments d'activité agricoles et des piscines) doivent être édifiées, sur au moins 4 mètres de façade, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes : […] - Pour des raisons techniques justifiées liées notamment à la forme du parcellaire (raisons physiques ou topographiques).

Constat n°9 : autoriser le photovoltaïque au sol en zone UM

La CCTVV dispose, sur son territoire, d'une base militaire sur la commune de Nouâtre (14ème BSMat) et d'un camp militaire sur la commune d'Avon-les-Roches (camp du Ruchard). Ces deux sites sont actuellement classés respectivement en zone UM et Nm.

Le site d'Avon-les-Roches (Nm) fait l'objet d'une demande de modification de zonage dans le cadre des procédures de révisions allégées n°1 et n°2 afin de transformer le zonage Nm en Um.

Le Ministère des Armées, via l'EMZD de Rennes a fait savoir qu'un projet ENSSURE (contrat de performance énergétique) était en cours sur le site de la base militaire de Nouâtre. Ce contrat, axé sur l'utilisation d'énergies renouvelables pourrait aboutir à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, ce qui n'est pas possible aujourd'hui en zone UM.

Cette demande, rejoint l'une des orientations du PADD qui vise à « *Poursuivre un développement vers l'énergie positive* » (orientation 3.3 du PADD), qui fait partie de l'axe 3 « *affirmer le cadre de vie rural* ». Cette orientation comprend deux objectifs :

- Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage ;
- Accompagner l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage.

Les élus de la CCTVV souhaitent accompagner le développement des énergies renouvelables notamment via les installations de dispositifs photovoltaïques domestiques sur leur territoire. Ainsi, elle souhaite faire évoluer le règlement de la zone UM (zone qui correspond aux espaces occupés par l'armée nationale) qui interdit aujourd'hui l'utilisation de panneaux photovoltaïques au sol.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE UM - PAGE 67 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
4.1.2Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* • Les carrières et extractions de matériaux. • Les panneaux photovoltaïques au sol.	*Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* • Les carrières et extractions de matériaux. • Les panneaux photovoltaïques au sol s'ils s'accompagnent de la création d'un support imperméabilisant le sol (type : dalle béton).

Constat n°10 : permettre des dérogations pour les constructions nécessaires à la défense incendie.

Après 4 années d'application du règlement du PLUi, les élus de la Communauté de communes ont fait remonter le besoin de précisions du règlement de la zone UZ concernant la défense incendie. En effet, ils souhaitent, à travers cette modification, permettre des dérogations dans ce secteur pour les constructions nécessaires à la défense incendie des entreprises.

Pour rappel, les zones UZ définissent les secteurs dédiés à l'accueil des activités économiques.

Une dérogation existe déjà en préambule du règlement de la zone UZ. Voici la proposition de modification :

EN ZONE UZ - PAGE 73 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
5.2 Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, …), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*	*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, …) ainsi qu'aux constructions nécessaires à la défense incendie des entreprises, si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

Constat n°11 : autoriser l'implantation d'activités de vente de granulats en zone UZ et UZa

Actuellement le règlement du PLUi ne permet l'implantation d'activités de vente de granulats dans aucune zone.

Les zones UZ du PLUi correspondent aux espaces dédiés à l'accueil des activités économiques du territoire. Afin de maintenir le développement économique, la CCTVV souhaite autoriser ce type d'activité dans les zones UZ et UZa. Ce type d'activité étant déjà présent sur le territoire, les règlementer dans le PLUi permettra de mieux les encadrer.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE UZ - PAGE 72 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	*Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* • Les carrières et extractions de matériaux ; • Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les dépôts de véhicules non liés à une activité existante ; • Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité existante ou à l'administration publique ; • Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.	*Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* • Les carrières et extractions de matériaux ; • Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les dépôts de véhicules non liés à une activité existante ; • Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité existante, à l'administration publique ou à une activité de type vente de granulats ; • Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Constat n°12 : autoriser les tunnels agricoles en parois plastiques

Actuellement, les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement écrit, concernant la zone agricole empêchent la réalisation de tunnels agricoles, qui sont généralement en parois plastiques. Ce type de matériau n'est pas autorisé par le règlement actuel.

La modification apportée au règlement écrit serait la suivante :

EN ZONE AGRICOLE- PAGE 97 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement avant modification	Règlement après modification
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ➔ *Façades* Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité de nos paysages. De ce fait, il est recommandé, pour les bâtiments agricoles, d'être : - Simples dans leurs volumes de constructions ; - De teinte sombre et mate ou en bois nature ; Les parois ou couverture plastiques translucides, opaques ou vitrées sont autorisée pour les serres. Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits : - L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ; - L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ➔ *Façades* Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité de nos paysages. De ce fait, il est recommandé, pour les bâtiments agricoles, d'être : - Simples dans leurs volumes de constructions ; - De teinte sombre et mate ou en bois naturel ; ~~Les parois ou couverture plastiques translucides, opaques ou vitrées sont autorisée pour les serres.~~ Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits : - L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ; - L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte. - L'emploi de parois ou couvertures plastiques translucides, opaques ou vitrées, sauf pour les serres et les tunnels des exploitations agricoles.

Constat n°13 : élargir la liste des matériaux possibles pour les cellules de stockage de céréales

Actuellement, le règlement du PLUi de la CCTVV est strict sur ce qui est interdit sur les façades en zone agricole. Après 3 ans d'application du PLUi les élus de de la Communauté de communes souhaitent faire évoluer ces interdictions afin de permettre notamment l'utilisation de la tôle galvanisée pour les cellules de stockage de céréales.

EN ZONE AGRICOLE - PAGE 97 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	➔ *Façades* Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité de nos paysages. De ce fait, il est recommandé, pour les bâtiments agricoles, d'être : - Simples dans leurs volumes de constructions ; - De teinte sombre et mate ou en bois nature ; Les parois ou couverture plastiques translucides, opaques ou vitrées sont autorisée pour les serres. Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits : - L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ; - L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte.	➔ *Façades* Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité de nos paysages. De ce fait, il est recommandé, pour les bâtiments agricoles, d'être : - Simples dans leurs volumes de constructions ; - De teinte sombre et mate ou en bois nature ; Les parois ou couverture plastiques translucides, opaques ou vitrées sont autorisée pour les serres. Pour toutes nouvelles constructions, sont interdits : - L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ; - L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ou non recouverte hormis pour les cellules de stockage de céréales qui peuvent être en tôle galvanisées sans être teintées dans la masse ou recouvertes si cela n'est techniquement pas possible.

Constat n°14 : retirer la destination “hébergement” des destinations autorisées en secteur Al

Actuellement, le règlement écrit de la zone agricole, autorise la sous-destination « hébergement » dans les Secteurs de Taille et de Capacités d’Accueil Limités (STECAL) Al. Ces secteurs ont été définis dans le but de permettre une diversification de l’activité agricole, notamment pour de l’hébergement touristique.

Or, la sous-destination “hébergement” ne concerne pas l’hébergement touristique mais les constructions de type maisons de retraite, résidences universitaires, centres d’hébergement d’urgence, … Elle ne correspond donc pas à la vocation du secteur Al qui a pour but de permettre une diversification de l’activité agricole.

La CCTVV souhaite donc que la destination « hébergement » soit retirée des destinations autorisées en secteur Al.

- Modification apportée :

EN ZONE AGRICOLE - PAGE 89 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Habitation	logement	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.

EN ZONE AGRICOLE- PAGE 92 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement avant modification

Dans le secteur Al

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

EN ZONE AGRICOLE - PAGE 89 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓
	exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Habitation	logement	○	×	×	×	×	×	✓	○	×	○	×
	hébergement	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	○	×

EN ZONE AGRICOLE - PAGE 89 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement après modification

Dans le secteur Al

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

Constat n°15 : apporter des précisions mineures pour une meilleure compréhension

Quatre années après l'approbation du PLUi, les élus souhaitent apporter certaines précisions mineures au règlement écrit, en zone A et en zone N, afin de protéger ces zones, conformément à l'orientation 2.1.1 du PADD qui est de « *préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers* »

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE A - PAGE 90 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires. *Dans la zone A et les secteurs indicés* Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants : • Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;	7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires. *Dans la zone A et les secteurs indicés* Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants : • Les nouvelles constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE N - PAGE 107 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions ➔ *Emprise au sol* *Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :* Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi. Ne sont pas considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.	8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions ➔ *Emprise au sol* *Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :* Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi. Ne sont pas considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Constat n°16 : supprimer les changements de destination identifiés au sein des STECAL

Actuellement, le règlement écrit des zones agricoles et naturelles conditionne le changement de destination des constructions existantes au sein des STECAL au pastillage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme.

Or, cet article stipule que :

> I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
>
> 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article **L. 151-13**, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En l'espèce, les bâtiments situés au sein des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 n'ont pas lieu d'être identifiés sur les documents graphiques pour pouvoir changer de destination, car c'est autorisé de fait (pour les destinations qui sont autorisées dans le secteur en question).

Ainsi, le règlement écrit sera précisé en ce sens et les bâtiments identifiés au sein des STECAL ne seront plus pastillés.

- Modification apportée :

Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE AGRICOLE - PAGE 90 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans la zone A et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.	Dans ~~la zone A et ses secteurs~~ les secteurs indicés de la zone A, sont interdit~~e~~s ~~toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et~~ les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

EN ZONE NATURELLE - PAGE 103 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement avant modification	Règlement après modification
Dans la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.	Dans ~~la zone N et ses secteurs~~ les secteurs indicés de la zone N, sont interdit~~e~~s ~~toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessus et~~ les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Constat n°17 : préciser les types de constructions à destination « logement » autorisées en secteurs Al et Nl

Le règlement du PLUi autorise aujourd'hui la sous-destination « logement » dans les zones Al et Nl. Or, aucun point ne vient préciser aujourd'hui les types de constructions autorisées dans cette sous-destination. Avec cette modification les élus souhaitent vernir préciser que ces nouvelles constructions, si elles s'implantent dans un STECAL Al ou Nl, doivent être à destination touristique (comme des yourtes, des chambres d'hôtes, des gîtes ...).

En effet, par définition, les STECAL Al et Nl sont respectivement dédiés à la diversification de l'activité agricole et aux équipements de loisirs et/ou touristique.

- Le règlement écrit se verra ainsi modifié :

PAGE 89 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	
	exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Habitation	logement	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	restauration	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	Voir les conditions énoncées.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir les conditions énoncées.
	équipements sportifs	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir les conditions énoncées.
	autres équipements recevant du public	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	Voir les conditions énoncées.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	Voir les conditions énoncées.
	entrepôt	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	Voir les conditions énoncées.
	bureau	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

PAGE 89 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aa	Aenr	Aep	Agi	Agv	Ah	Al	Ap	Atr	Az
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓
	Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Habitation	Logement	○	×	×	×	×	×	✓	○	×	○	×
	Hébergement	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	○	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Restauration	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	○	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	Équipements sportifs	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	○	×	○	×	○	×	○	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Entrepôt	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	○
	Bureau	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Dans le secteur Al • Est admis dans le secteur Al, le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique ; • Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public », à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.	*Dans le secteur Al* • Est admis dans le secteur Al, le stationnement temporaire de l'ensemble des véhicules dont les véhicules individuels, les transports collectifs, les caravanes et les camping-cars liés ou complémentaires à une activité commerciale et/ou touristique ; • Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « hébergement », « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements sportifs » et « autre équipement recevant du public », à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette. • Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « logement » sous réserve que la construction soit destinée à de l'accueil touristique (exemples : yourtes, chambres d'hôtes, gîtes, ...), et à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

PAGE 102 – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	exploitation forestière	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	restauration	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	entrepôt	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	bureau	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

PAGE 102 - Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Exploitation forestière	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Habitation	Logement	×	×	×	×	×	✓	○	○	○	×	×	○	×
	Hébergement	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×	×	○	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	Restauration	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○
	Entrepôt	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○
	Bureau	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

EN ZONE N - PAGE 105 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Dans le secteur Nl Est admis dans le secteur Nl, 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 Nl, 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.	*Dans le secteur Nl* Est admis dans le secteur Nl, 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 Nl, 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. Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « logement » sous réserve que la construction soit destinée à de l'accueil touristique (exemples : yourtes, chambres d'hôtes, gîtes, ...), et à condition que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

Constat n°18 : créer un secteur Np

Quatre ans après l'approbation du PLUi de la CCTVV, des communes ont fait remonter leur volonté de créer un nouveau sous-secteur au secteur N, pour venir protéger des espaces présentant un fort intérêt écologique et de biodiversité.

Ce sous-secteur ne sera pas considéré comme un STECAL mais plutôt comme un renforcement de la protection de la zone N. Ce nouveau sous-secteur est compatible avec l'objectif 3.2.1 du PADD qui est de « conserver les milieux d'intérêt reconnus pour la biodiversité ». Dans ce secteur les constructions ne seront pas autorisées. Seule la coupe de bois pour l'entretien des parcelles ou pour récupérer du bois de chauffage sera autorisée.

La création de ce sous-secteur impose une modification du règlement écrit, mais aussi de la justification des choix.

- Modification du règlement écrit :

EN ZONE N - PAGE 100 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone. La zone N se caractérise par la présence : De terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées, De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation forestière. Elle comprend les 12 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants : « Nac » : Secteur naturel comprenant d'anciennes carrières « Nc » : Secteur naturel permettant l'exploitation de carrières « Nep » : Secteur naturel comprenant un équipement public « Nenr » : Secteur naturel propice aux installations d'énergies renouvelables « Nh » : Secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider « Nhj » : Secteur naturel de jardins privés « Nj » : Secteur naturel comprenant des jardins partagés « Nl » : Secteur naturel comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique « Nm » : Secteur naturel militaire « Ns » : Secteur naturel comprenant une station d'épuration	*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.* La zone N se caractérise par la présence : De terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées, De quelques constructions, liées ou non à l'exploitation forestière. Elle comprend les 12 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants : « Nac » : Secteur naturel comprenant d'anciennes carrières « Nc » : Secteur naturel permettant l'exploitation de carrières « Nep » : Secteur naturel comprenant un équipement public « Nenr » : Secteur naturel propice aux installations d'énergies renouvelables « Nh » : Secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider « Nhj » : Secteur naturel de jardins privés « Nj » : Secteur naturel comprenant des jardins partagés « Nl » : Secteur naturel comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique « Nm » : Secteur naturel militaire « Ns » : Secteur naturel comprenant une station d'épuration

« Ntr » : Secteur naturel permettant le développement de l'habitat et des activités troglodytes « Nz » : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée *Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :* *- Les dispositions écrites précisées ci-après ;* *- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.* *Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.*	« Ntr » : Secteur naturel permettant le développement de l'habitat et des activités troglodytes « Nz » : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée Elle comprend également un secteur inconstructible indicé « Np », visant à préserver le sol de toute construction. Le caractère inconstructible du secteur ne permet pas de le définir comme un STECAL puisque le secteur n'ouvre pas de possibilité d'urbanisation. *Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :* *- Les dispositions écrites précisées ci-après ;* *- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.* *Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.*

PAGE 102 du règlement écrit – Avant modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Ns	Ntr	Nz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	exploitation forestière	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	restauration	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	Voir conditions énoncées
	cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	entrepôt	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓	Voir conditions énoncées
	bureau	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

PAGE 102 du règlement écrit- Après modification

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	N	Nac	Nc	Nep	Nenr	Nh	Nhj	Nj	Nl	Nm	Np	Ns	Ntr	Nz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Exploitation forestière	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓
Habitation	Logement	×	×	×	×	×	✓	○	○	×	×	×	×	○	×
	Hébergement	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×	×	×	○	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	Restauration	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○
	Entrepôt	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○
	Bureau	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

EN ZONE N - PAGE 107 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement écrit - avant modification	Règlement écrit - après modification
Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités *Est interdite la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.* *Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « Nep » et « Nl »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite.* ***Sont interdits dans la zone N,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* *Les carrières et extractions de matériaux sauf en secteur « Nc »;* *Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;* *Les dépôts de véhicules inertes ;* *Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf dans les secteurs « Nep », « Nm » et « Nz » ;* *Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;*	*Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* *Est interdite la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.* *Dans la zone N et ses secteurs (exceptions pour « Nep » et « Nl »), ainsi que dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique, l'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite.* ***Sont interdits dans la zone N,** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :* *Les carrières et extractions de matériaux sauf en secteur « Nc »;* *Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;* *Les dépôts de véhicules inertes ;* *Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf dans les secteurs « Nep », « Nm » et « Nz » ;* *Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;* *Dans le secteur Np, les installations sont interdites tout comme les constructions.*

- Modification de la justification des choix :

EN ZONE N - PAGE 100 DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX	
Règlement écrit - avant modification	**Règlement écrit - après modification**
Le PLUi de la Touraine Val de Vienne comprend une zone N et 12 secteurs spécifiques. Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone naturelle : le secteur Nc abrite les carrières existantes et projetées, le secteur Nep accueille des équipements publics, le secteur Nl comprend des équipements touristiques et de loisirs en zone naturelle, le secteur Ns abrite les stations d'épuration, le secteur Nj s'applique aux jardins partagés, et le secteur Nz encadre les activités artisanales isolées. Un secteur est destiné à intégrer les spécificités du patrimoine local : le secteur Ntr qui encadre l'aménagement des troglodytes. Deux secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Nh qui reconnait la présence d'espaces habités au sein de la zone naturelle pouvant être renforcés, le secteur Nhj qui prévoit l'accueil d'annexes et extension des ensembles bâti à renforcer en interdisant la construction de nouvelles habitations en double rideau. Les secteurs « Nenr » et « Nac » sont eux destinés à formaliser le projet du PADD de soutenir le développement des énergies renouvelables sur les secteurs les plus propices, c'est-à-dire les sites au sol pollué et anciennes carrières pour lesquelles le sol n'a pas retrouvé sa valeur agronomique.	Le PLUi de la CC Touraine Val de Vienne comprend une zone N et ~~12~~ 13 secteurs spécifiques. Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone naturelle : le secteur Nc abrite les carrières existantes et projetées, le secteur Nep accueille des équipements publics, le secteur Nl comprend des équipements touristiques et de loisirs en zone naturelle, le secteur Ns abrite les stations d'épuration, le secteur Nj s'applique aux jardins partagés, et le secteur Nz encadre les activités artisanales isolées. Un secteur est destiné à faire appliquer des mesures de protection renforcées des espaces : le secteur « Np » pour protéger des espaces présentant des enjeux écologiques forts (réservoir de biodiversité important). Un secteur est destiné à intégrer les spécificités du patrimoine local : le secteur Ntr qui encadre l'aménagement des troglodytes. Deux secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Nh qui reconnait la présence d'espaces habités au sein de la zone naturelle pouvant être renforcés, le secteur Nhj qui prévoit l'accueil d'annexes et extension des ensembles bâti à renforcer en interdisant la construction de nouvelles habitations en double rideau.

La surface des différents secteurs est la suivante :

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

Au total, la zone naturelle recouvre 19 515,27 hectares, soit 28,45 % du territoire intercommunal.

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

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
N	~~17 417,49~~ 17 231,65
Nac	71,97
Nc	407,40
Nenr	25,75
Nep	48,00
Nh	43,11
Nhj	4,34
Nj	13,43
Nl	138,18
Nm	1313,08
Np	239,84
Ns	9,95
Ntr	19,16
Nz	3,41
Total	**19 515,27**

Au total, la zone naturelle recouvre 19 515,27 hectares, soit 28,45 % du territoire intercommunal.

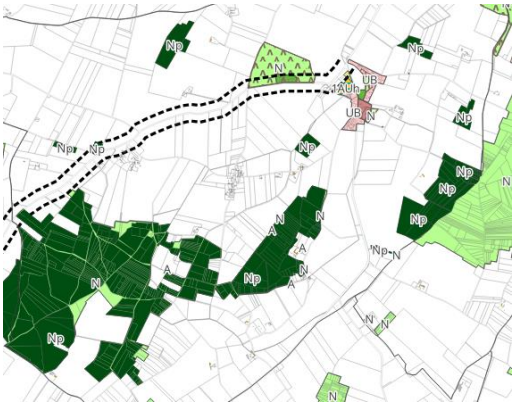
<table>
<tr><th colspan="2">EN ZONE Np – À partir de la page 185 DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX</th></tr>
<tr><td>Article</td><td>Justification des choix après modification</td></tr>
<tr><td>3.10
Justification des STECAL</td><td>

NP : SECTEUR NATUREL PROTÉGÉ

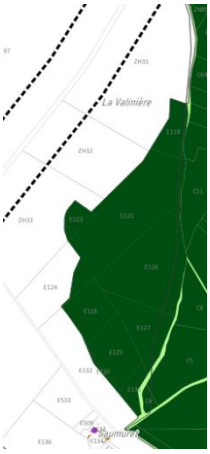
Le secteur Np n'est pas un STECAL par définition puisqu'il n'offre aucune possibilité de construction. Sur le territoire de la CCTVV, les secteurs « Np » ont été définis dans l'ambition de préserver de toute construction des espaces avec un fort intérêt écologique.

Ces secteurs ont été défini autour de sites suivants :

- Sur la commune de Brizay, pour le Bois de la Gabillière.

<table>
<tr><th>Extrait du zonage _ Commune de Brizay</th><th>Photographie aérienne</th></tr>
<tr><td>  </td><td> </td></tr>
</table>

- Sur la commune de Lémeré, en continuité du secteur Np de Brizay sur le Bois de la Gabillière.

<table>
<tr><th>Extrait du zonage _ Commune de Lémeré</th><th>Photographie du cône de vue</th></tr>
<tr><td>  </td><td> </td></tr>
</table>

Ces protections correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif 3.2.1 « *conserver les milieux d'intérêt reconnus pour la biodiversité* » du PADD.

</td></tr>
</table>

3

MODIFICATIONS DE L'OAP SUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Contexte

Stratégie et contexte local

La Communauté de communes Touraine Val de Vienne ambitionne de devenir un territoire à énergie positive. Pour cela, elle souhaite développer les énergies renouvelables sur son territoire. La Communauté de communes s'est engagée dans son PADD à « *poursuivre un développement vers l'énergie positive* » (orientation 3.3 du PADD), qui fait partie de l'axe 3 « *affirmer le cadre de vie rural* ». Cette orientation comprend deux objectifs :

- Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage ;
- Accompagner l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale.

Le premier objectif porte notamment comme ambitions :

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

Objectifs de la modification

Aujourd'hui, deux documents supervisent l'installation des énergies renouvelables sur le territoire. Dans un premier temps, le règlement fixe les règles concernant l'implantation des dispositifs et les secteurs dans lesquels ils sont autorisés. Dans un second temps, une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) thématique « énergies renouvelables » existe dans le PLUi et donne des recommandations et des prescriptions pour l'installation des dispositifs.

Les élus notent une augmentation des demandes concernant les projets d'installation d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, que ce soit de la part d'agriculteurs ou de particuliers.

La modification a pour but de clarifier le rôle des deux documents du PLUi qui encadrent l'installation de dispositifs d'énergie renouvelables.

- L'OAP doit avoir un rôle de document cadre qui fixe les orientations politiques sur le sujet. Elle peut donner des conseils et des recommandations.
  Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec l'OAP.

- Le règlement écrit a un rôle de document prescriptif qui fixe les règles d'implantation pour les dispositifs d'énergie renouvelables.
  Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec le règlement.

La modification a également pour but de distinguer les dispositifs d'énergie renouvelables domestiques des dispositifs industriels en définissant des règles différentes selon le type.

Modifications du PLUi envisagées

Les pièces à modifier seront le règlement écrit et l'OAP sur les énergies renouvelables. Il s'agit de laisser seulement des conseils, orientations et recommandations dans l'OAP et de traduire les prescriptions actuelles de l'OAP dans le règlement. Il s'agit également de distinguer les installations domestiques des installations industrielles. Des illustrations de bonnes pratiques sont également ajoutées dans l'OAP.

DANS L'OAP THÉMATIQUE – PAGES 22 à 26 DU TOME 1 DES OAP	
Tome 1 des OAP - avant modification	Tome 1 des OAP - après modification
2.2 LES PRESCRIPTIONS DE L'OAP La Touraine Val de Vienne, notamment les communes à l'Est de l'intercommunalité, offre un nombre de délaissés économiques sans vocation particulière. Ces délaissés sont essentiellement issus des travaux de construction des **grandes infrastructures à grande vitesse telles que la LGV et l'élargissement de l'autoroute A10.** Ces sites impactés, par une activité humaine intense, composent aujourd'hui l'essentiel des délaissés économiques de l'intercommunalité matérialisés sur le zonage par le secteur « Agi ». S'ajoutent à ces espaces, les **anciennes carrières impropres au développement rentable** d'une exploitation agricole classées en « Nac » sur le zonage du PLUi. En outre, des espaces diffus, historiquement **pollués par une vocation dommageable** (ancienne décharge, etc.) viennent compléter la liste des espaces propices à l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables, classés en « Nenr ». Ces sites sont à privilégier pour ce développement en raison des **impacts limités sur l'activité agricole, la nature du sol et dans l'ambition d'optimiser des terres agronomiquement peu rentables** au profit des « bonnes terres ». L'objectif recherché est d'optimiser les espaces précédemment cités en leur permettant l'implantation de système de production d'énergies renouvelables. Toutefois, les constructions urbaines offrent également des possibilités de déploiement de ces systèmes. Ainsi l'OAP préconise des dispositions d'implantations en milieu urbain intégrant les enjeux paysagers du territoire. Ainsi, en cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes…), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de permettre au mieux **l'accueil de systèmes de production d'énergies renouvelables intégrées à la façade ou la toiture de la construction.** L'intercommunalité invite chaque propriétaire à se doter d'un dispositif de production individuel en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie ainsi que du respect de l'environnement immédiat et des autres citoyens du territoire.	2.2 LES ~~PRESCRIPTIONS~~ ORIENTATIONS DE L'OAP La Communauté de communes Touraine Val de Vienne, notamment les communes à l'Est de l'intercommunalité, offre un nombre de délaissés économiques sans vocation particulière. Ces délaissés sont essentiellement issus des travaux de construction des ~~grandes~~ **infrastructures à grande vitesse telles que la LGV et l'élargissement de l'autoroute A10.** Ces sites, impactés par une activité humaine intense, composent aujourd'hui l'essentiel des délaissés économiques de l'intercommunalité matérialisés sur le zonage par le secteur « Agi ». S'ajoutent à ces espaces, les **anciennes carrières impropres au développement rentable** d'une exploitation agricole classées en « Nac » sur le zonage du PLUi. En outre, des espaces diffus, historiquement **pollués par une vocation dommageable** (ancienne décharge, etc.) viennent compléter la liste des espaces propices à l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables, classés en « Nenr ». Ces sites sont à privilégier pour ce développement en raison des **impacts limités sur l'activité agricole, la nature du sol et dans l'ambition d'optimiser des terres agronomiquement peu rentables** au profit des « bonnes terres ». L'objectif recherché est d'optimiser les espaces précédemment cités en leur permettant l'implantation de système de production d'énergies renouvelables de type industriel. Un zonage spécifique, Aenr, vient également cibler des secteurs agricoles qui sont propices aux installations d'énergies renouvelables. Il existe également des projets dits « agrivoltaïques » qui associent une production agricole et une production d'énergie renouvelable photovoltaïque. Ces projets, s'ils respectent les conditions définies à l'échelle nationale, peuvent s'implanter en zone agricole (A).

	Toutefois, les constructions urbaines offrent également des possibilités de déploiement de ces systèmes. Ainsi l'OAP préconise des dispositions d'implantations en milieu urbain intégrant les enjeux paysagers du territoire. Ainsi, en cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes…), une attention particulière devra ~~donc~~ être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de permettre au mieux **l'accueil de systèmes de production d'énergies renouvelables intégrées à la façade ou la toiture de la construction.** L'intercommunalité invite chaque propriétaire à se doter d'un dispositif de production individuel en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie ainsi que du respect de l'environnement immédiat et des autres citoyens du territoire.
2.3. Conseils et recommandations En règle générale, l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine. En respect des principes de préservation de la biodiversité, des paysages et des terres agricoles, le développement de nouveaux projets d'énergies renouvelables sera conditionné à un examen approfondi des enjeux écologiques, paysagers (patrimoine bâti et non bâti) et agricoles […]. 2.2.1. Les éoliennes de particuliers • Implanter l'installation selon les critères ci-dessous : • Le mat d'une éolienne de particuliers ne devra pas dépasser 12m de haut ; • L'intégration d'une éolienne en saillie sur la façade est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de l'espace public ; • Les installations ne doivent pas être implantées entre l'espace public et le mur de façade des constructions. • Entretenir une distance de sécurité par rapport aux constructions existantes	~~2.3. Conseils et recommandations~~ En règle générale, l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine. En respect des principes de préservation de la biodiversité, des paysages et des terres agricoles, le développement de nouveaux projets d'énergies renouvelables sera conditionné à un examen approfondi des enjeux écologiques, paysagers (patrimoine bâti et non bâti) et agricoles […]. 2.2.1. Les éoliennes ~~de particuliers~~ domestiques • ~~Implanter l'installation selon les critères ci-dessous :~~ • ~~Le mat d'une éolienne de particuliers ne devra pas dépasser 12m de haut ;~~ • ~~L'intégration d'une éolienne en saillie sur la façade est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de l'espace public ;~~ • ~~Les installations ne doivent pas être implantées entre l'espace public et le mur de façade des constructions.~~ • ~~Entretenir une distance de sécurité par rapport aux constructions existantes~~

Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations d'éoliennes sur mat respectent un retrait équivalant à la moitié de la hauteur du mat par rapport à toute habitation. Pour les éoliennes en saillie, il est recommandé de les installer en dehors des lieux de passage quotidien. Toute installation éolienne ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée. • Contribuer au respect du paysage et du cadre de vie Afin de ne pas porter atteinte au paysage rural, force du territoire, l'aspect des éoliennes devra être choisi de manière à assurer une insertion de l'installation dans son environnement. [...]	~~Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations d'éoliennes sur mat respectent un retrait équivalant à la moitié de la hauteur du mat par rapport à toute habitation. Pour les éoliennes en saillie, il est recommandé de les installer en dehors des lieux de passage quotidien.~~ ~~Toute installation éolienne ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.~~ • Contribuer au respect du paysage et du cadre de vie Afin de ne pas porter atteinte au paysage rural, force du territoire, l'aspect des éoliennes devra être choisi de manière à assurer une insertion de l'installation dans son environnement. ↑ Exemples d'implantation d'éoliennes domestiques au sol ↑ ↑ Exemples d'implantation d'éoliennes domestiques en saillie (sur le toit ou le pignon) ↑ [...]
2.3.3. Les installations de panneaux photovoltaïques • Encourager les installations solaires sur les équipements publics et économiques	2.3.3 Les installations de panneaux photovoltaïques domestiques • Encourager les installations solaires sur les équipements publics et économiques

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes, bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou publics), une attention particulière devra être portée afin d'y envisager l'implantation de panneaux solaires. Lorsque les dispositifs techniques de production d'énergie photovoltaïque renouvelable sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés ou en saillie. Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit : • Positionnés au sol dans les secteurs urbanisés (U) ou projetés à l'urbanisation (AU) ; • Installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ; • Mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe). Les toits terrasses sont également prédisposés à recevoir des panneaux solaires. En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée. Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique peuvent faire l'objet d'une dérogation aux règles du présent PLUi si le parti pris du projet le justifie. […] • Les systèmes au sol en zone urbanisée Tout système d'installation au sol doit être privilégié sur les secteurs délaissés représentés par secteur « Nac », « Agi » et « Nenr ». Toutefois, pour un particulier, les installations au sol en milieu urbain sont autorisées. Néanmoins, il est préconisé de recourir à une implantation discrète depuis l'espace public. Il n'est pas recommandé d'installer des panneaux photovoltaïques au sol entre l'espace public et le mur de façade des constructions. Toutefois, une installation soignée, prenant en compte la typologie du terrain et l'optimisation du potentiel des panneaux solaires, peut justifier une telle implantation.	En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes, bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou publics), une attention particulière devra être portée afin d'y envisager l'implantation de panneaux solaires. ~~Lorsque les dispositifs techniques de production d'énergie photovoltaïque renouvelable sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés ou en saillie.~~ ~~Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :~~ • ~~Positionnés au sol dans les secteurs urbanisés (U) ou projetés à l'urbanisation (AU) ;~~ • ~~Installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;~~ • ~~Mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe).~~ Les toits terrasses sont également prédisposés à recevoir des panneaux solaires. En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée, voire obligatoire si la règlementation nationale l'impose. Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique peuvent faire l'objet d'une dérogation aux règles du présent PLUi si le parti pris du projet le justifie. […] • Les systèmes au sol en zone urbanisée ~~Tout système d'installation au sol doit être privilégié sur les secteurs délaissés représentés par secteur « Nac », « Agi » et « Nenr ». Toutefois, pour un particulier, les installations au sol en milieu urbain sont autorisées. Néanmoins,~~ Il est préconisé de recourir à une implantation discrète depuis l'espace public. Il n'est pas recommandé d'installer des panneaux photovoltaïques au sol entre l'espace public et le mur de façade des constructions. Toutefois, une installation soignée, prenant en compte la typologie du terrain et l'optimisation du potentiel des panneaux solaires, peut justifier une telle implantation.

• Assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations photovoltaïques posées en saillie, soient installées en dehors des lieux de passage quotidien. Toute installation photovoltaïque ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée. L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire. Des orientations variantes ou des secteurs différents devront alors être trouvés.	• Assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations photovoltaïques posées en saillie, soient installées en dehors des lieux de passage quotidien. ~~Toute installation photovoltaïque ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.~~ L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire. Des orientations variantes ou des secteurs différents devront alors être trouvés. ↑ Exemples d'implantation de panneaux solaires domestiques au sol ↑ **2.3.4. Les installations de panneaux photovoltaïques industrielles** Tout système d'installation au sol doit être privilégié sur les secteurs délaissés représentés par les secteurs « Nac », « Agi », « Aenr » et « Nenr ». • Respecter le paysage Il est recommandé que les installations de panneaux photovoltaïques industrielles portent une attention particulière à leur intégration paysagère, notamment sur les vues lointaines. Pour cela, il est recommandé de prévoir des haies paysagères d'essences locales en limite du projet. • Assurer la sécurité des usagers L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à éviter.

	• Maintenir une activité agricole Les projets agrivoltaïques devront être couplés à une activité agricole pérenne afin de garantir le respect de ces espaces dans un objectif de valorisation de terrains, de diversification de l'activité agricole et d'une adaptation au dérèglement climatique. Pour être qualifié d'agrivoltaïques et pouvoir s'implanter en zone agricole (A), les projets devront respecter les conditions définies au niveau national. ↑ Exemples de parcs photovoltaïques au sol ↑ ↑ Exemples de centrales agrivoltaïques ↑
2.3.4. Les installations de méthanisation En cas de construction d'une usine de méthanisation, cette dernière devra être implantée à proximité des lieux de production de la matière première. De ce fait, les sites d'exploitations agricoles et ceux des stations d'épuration sont à privilégier pour le développement de ces équipements.	2.3.~~4~~5. Les installations de méthanisation ~~En cas de construction d'une usine de méthanisation, cette dernière devra être implantée à proximité des lieux de production de la matière première. De ce fait, les sites d'exploitations agricoles et ceux des stations d'épuration sont à privilégier pour le développement de ces équipements.~~ Les installations de méthanisation peuvent potentiellement engendrer des nuisances, telles que des odeurs ou du bruit. Cependant, des dispositifs peuvent être mis en place pour limiter ces impacts et réduire les désagréments pour les habitants. De ce fait, il est recommandé de porter une attention particulière à leur implantation sur le territoire.
2.3.5. Autres systèmes innovants Pour tout autre système innovant de production d'énergies renouvelables, une implantation sécurisée et discrète dans le paysage devra être recherchée. La nature de l'installation ne doit pas compromettre l'attractivité de lieux touristiques ni porter atteinte à la sécurité des habitants.	2.3.~~5~~6. Autres systèmes ~~innovants~~ de production d'énergie renouvelable Pour tout autre système ~~innovant~~ de production d'énergies renouvelables, une implantation sécurisée et discrète dans le paysage devra être recherchée. La nature de l'installation ne doit pas compromettre l'attractivité de lieux touristiques ni porter atteinte à la sécurité des habitants.

Les secteurs « Agi », « Nac » et « Aenr / Nenr » restent les sites à privilégier pour le déploiement des énergies renouvelables permettant la valorisation de terrains délaissés, sans enjeux agricoles ou écologiques.	Les secteurs « Agi », « Nac » et « ~~Aenr~~ / Nenr » restent les sites à privilégier pour le déploiement des énergies renouvelables permettant la valorisation de terrains délaissés, sans enjeux agricoles ou écologiques.

4

MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Contexte

Quatre années après l'approbation du PLUi, des communes la CCTVV ont fait remonter le besoin de modifier leurs emplacements réservés.

Les emplacements réservés sont des prescriptions graphiques qui permettent de geler une emprise délimitée au document graphique du PLUi en vue d'une affectation prédéterminée. Cet outil réglementaire permet ainsi à la collectivité locale concernée de mettre en œuvre des projets d'intérêt général.

Certaines communes ont fait une demande pour créer de nouveaux emplacements réservés, comme par exemple la commune de Pouzay, afin d'y implanter un équipement communal, ou encore la commune de Richelieu pour aménager une voirie.

D'autres communes ont fait une demande de suppression d'emplacement réservé, comme par exemple à Richelieu, où l'aménagement projeté sur un emplacement réservé a été réalisé.

Ajout d'emplacements réservés

Champigny-sur-Veude

La commune de Champigny-sur-Veude a un projet d'OAP au nord de son territoire qui nécessite l'acquisition de foncier à moyen terme. L'OAP telle qu'imaginée aujourd'hui sera accessible par deux accès, le premier par la rue d'Enfer et le second par le chemin de Beaulieu. Or l'accès par la rue d'Enfer est aujourd'hui projeté sur une parcelle privée qui fait l'objet d'une rétention foncière. Pour être sûr que cet accès puisse se faire, la commune fait la demande de créer un nouvel emplacement réservé sur la parcelle ZB49 d'une surface de 800 m². Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, permettra d'assurer la réalisation de cette OAP et assurera son accessibilité.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique

Extrait du règlement graphique de la commune de Champigny-sur-Veude avant/après

- Le règlement écrit page 120 avec l'ajout d'un emplacement réservé aux caractéristiques suivantes :

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
CHAMPIGNY-SUR-VEUDE	*CHAM-05*	*800*	*Création d'un accès*	*Commune*

Chaveignes

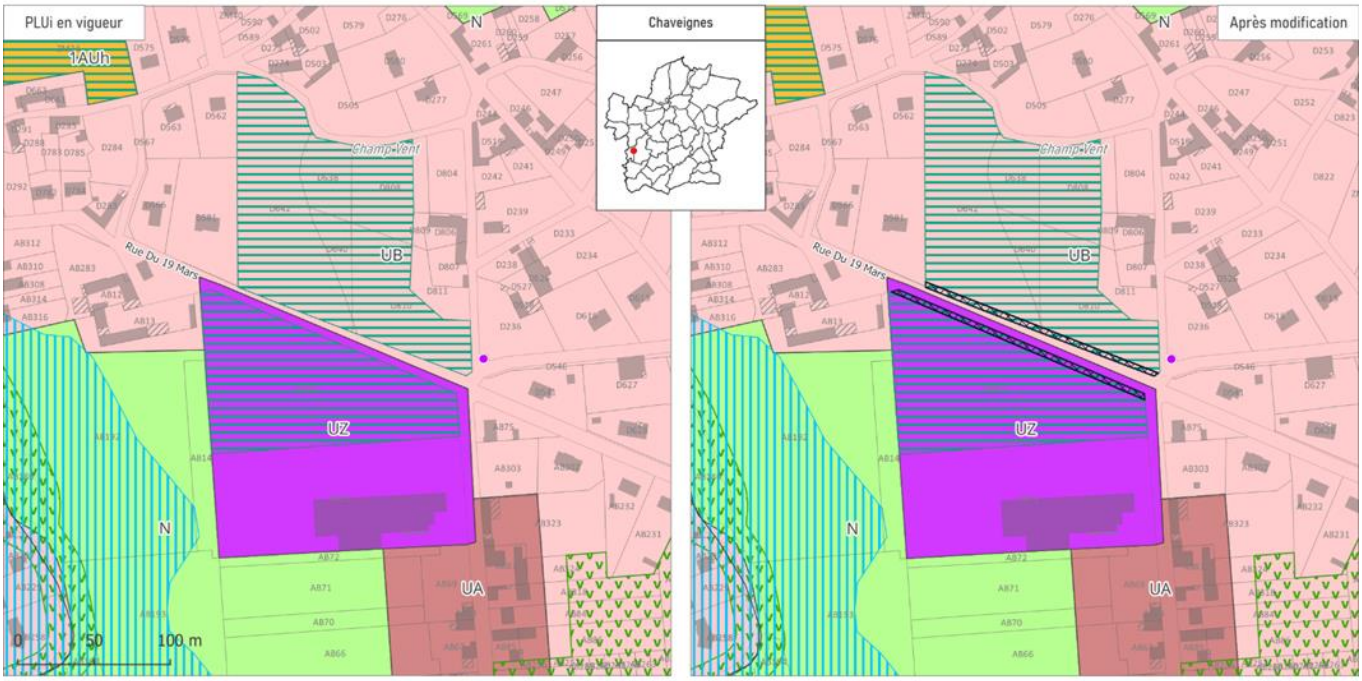
La commune de Chaveignes a un projet d'OAP au cœur de son tissu urbain, entre une zone d'activité économique et une zone d'habitat.

Les élus de la commune ont fait remonter leur volonté de sécuriser la voie du 19 mars qui traverse aujourd'hui cette OAP. Ils souhaitent réaménager ce secteur pour y créer des voies pour les mobilités douces qui soient sécurisées et végétalisées. Cet aménagement répondra à l'objectif 2.5 du PADD qui est *« d'améliorer la mobilité et la sécurité routière »*, mais aussi à l'objectif 1.3.4 qui est *« d'assurer l'accès aux équipements et au services pour tous les résidents du territoire »*.

L'aménagement de ces itinéraires doux sécurisés nécessite l'acquisition de foncier à moyen terme. La commune projette cet aménagement sur les parcelles AB 74, D 641, D 642, D 810, sur une largeur allant de 2 à 3 mètres, sur une superficie totale de 1200 m² au bénéfice de la commune.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique ;



Extrait du règlement graphique de la commune de Chaveignes avant/après

- Le règlement écrit page 120 avec l'ajout d'un emplacement réservé aux caractéristiques suivantes :

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
CHAVEIGNES	*CHAV-01*	*1200*	*Élargissement d'une voirie*	*Commune*

Pouzay

La commune de Pouzay a un projet d'OAP pour de l'habitat au cœur de son bourg. Cette OAP, déjà présente dans le PLUi en vigueur, fait l'objet d'une évolution de périmètre suite à cette modification (voir partie 6 sur les modifications d'OAP sectorielles). Ce changement de périmètre a exclu de l'OAP les

parcelles AB 378 et A 380. La commune de Pouzay a souhaité exclure ces parcelles de l'OAP et les passer en UE pour y aménager un équipement communal.

Sur ces parcelles les élus de la commune souhaitent pouvoir aménager une épicerie solidaire communale. Celle-ci fera le lien entre les quartiers existants et le nouveau quartier projeté sur l'OAP (25 logements minimum prévus). Ce projet est en cohérence avec l'orientation 1.3 qui PADD qui est de *« conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité »*, en particulier avec l'objectif 1.3.2 qui vise à *« contribuer au maintien et au développement des commerces et services de proximité »*.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :

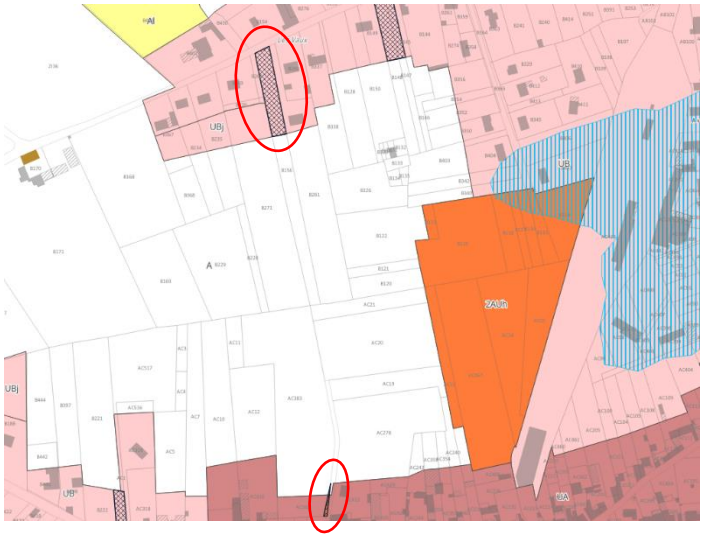
Extrait du règlement graphique de la commune de Pouzay avant/après

- Le règlement écrit page 122 avec l'ajout d'un emplacement réservé aux caractéristiques suivantes :

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
POUZAY	*POU-02*	*3872*	*Création d'un équipement communal*	*Commune*

Richelieu

La commune de Richelieu possède déjà dans le PLUi actuel 9 emplacements réservés. Deux d'entre eux, le RIC-04 et le RIC-12 étaient prévus afin de créer des accès pour désenclaver des parcelles.



Extrait du zonage de la commune de Richelieu, avec les emplacements réservés RIC-04 et RIC-12

La commune souhaite avec cette modification pouvoir joindre ces deux parcelles afin de créer une voie plus grande qui permettrait de désenclaver des parcelles constructibles et de créer une liaison entre la route de Loudun et la route des Vaux.

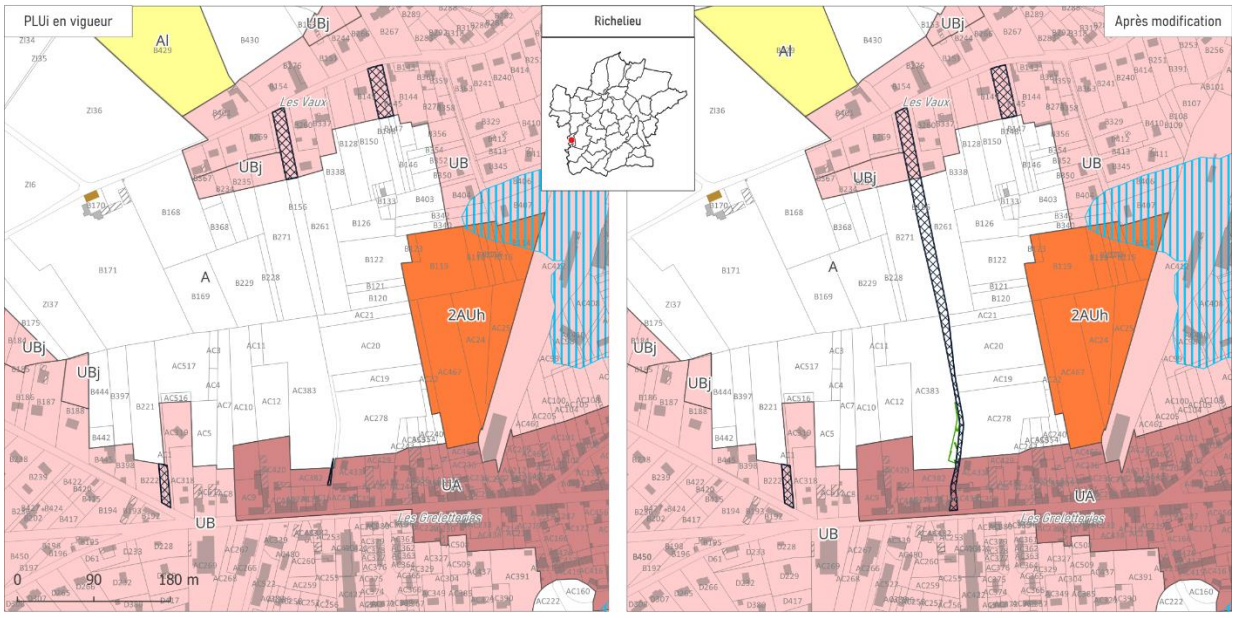
Ainsi la commune souhaite pouvoir créer un emplacement réservé sur 4420 m². Cet aménagement correspond à l'objectif 2.5.1 du PADD qui est de *« soutenir les projets permettant une amélioration du maillage routier existant »*.

Lien avec l'évaluation environnementale

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version du zonage a été revue. Ainsi la haie située au sud de l'emplacement réservé au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme a été protégée.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique ;



Extrait du zonage de la commune de Richelieu avant/après

- Le règlement écrit page 122 avec l'ajout d'un emplacement réservé aux caractéristiques suivantes :

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
RICHELIEU	*RIC-14*	*4420*	*Création d'une voirie*	*Commune*

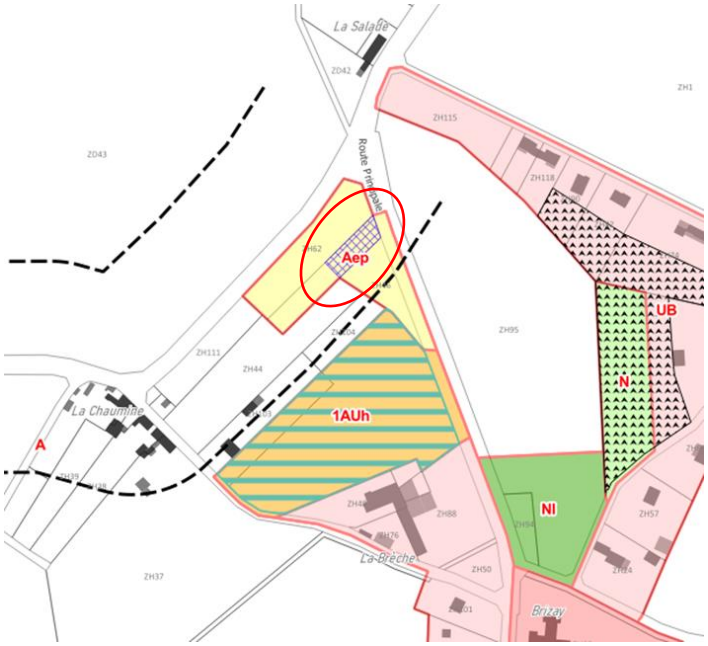
Suppression d'emplacements réservés

Brizay

La commune de Brizay bénéficie dans le PLUi actuel d'un emplacement réservé. Elle souhaite avec cette présente procédure le supprimer.

Emplacement réservé (extrait de la *liste des emplacements réservés, page 120 du règlement écrit) :*

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
BRIZAY	*BRI-01*	*669,63*	*Extension du cimetière*	*Commune*

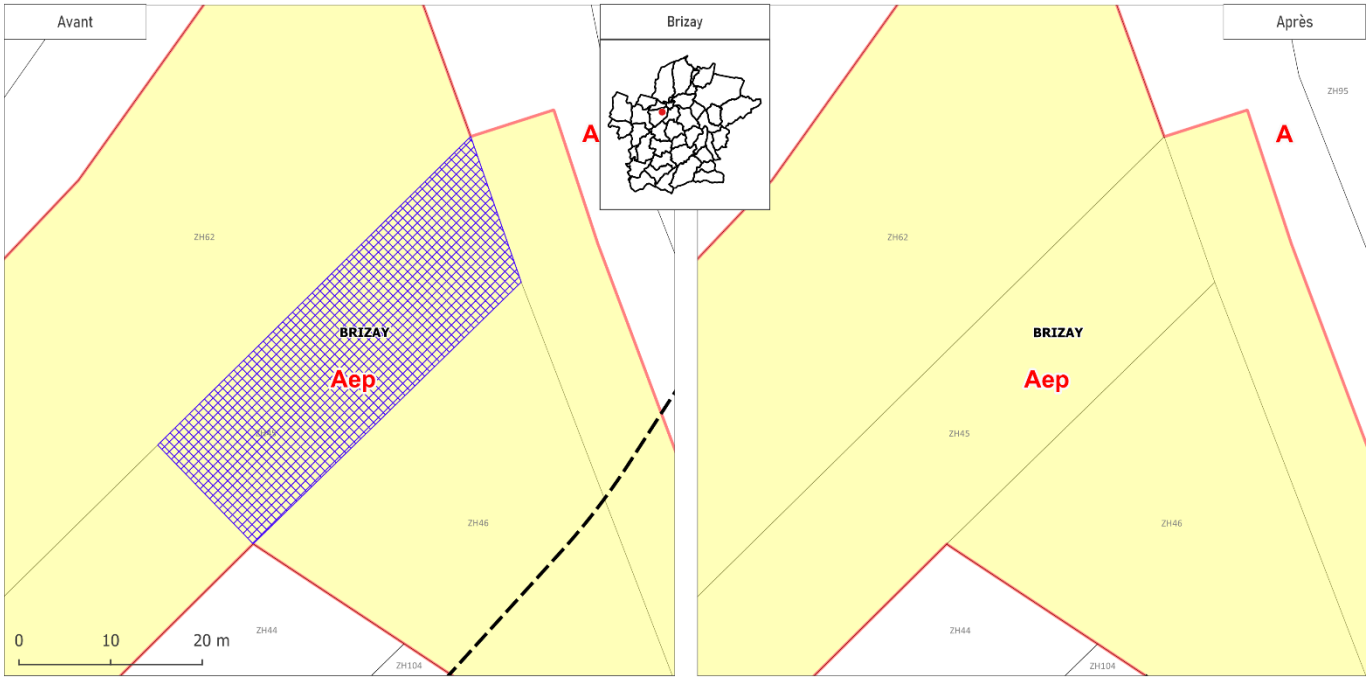


Situation géographique de l'emplacement réservé de Brizay

L'emplacement réservé, prévu sur la parcelle ZH45 a depuis été acheté par la commune. Cette acquisition va permettre d'agrandir le cimetière. La parcelle ayant été acquise par la commune, l'emplacement réservé n'a plus besoin d'apparaitre dans le zonage. À ce titre, la commune de Brizay demande sa suppression.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Extrait du zonage de la commune de Brizay avant/après

- Le règlement écrit page 120 :

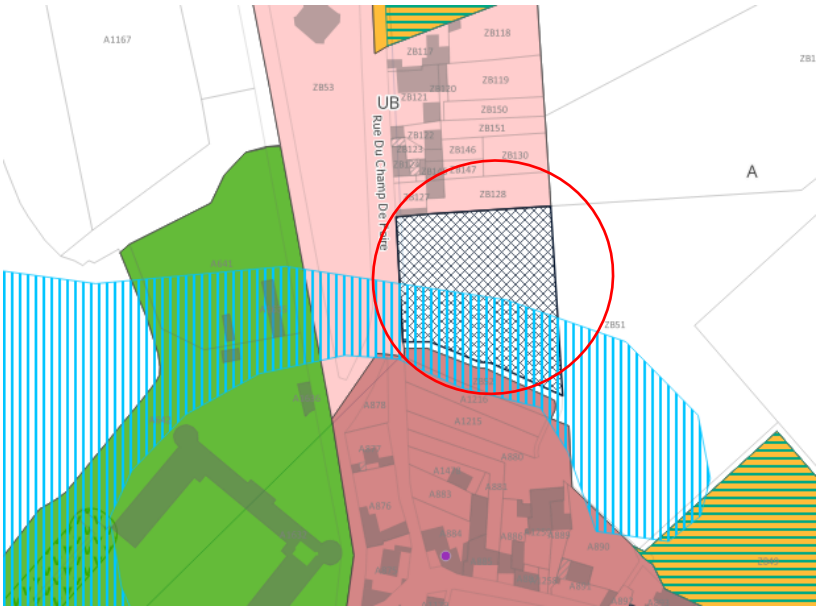
			carrefour	
BRASLOU	BRA-01	386,38	Elargissement du parking de la Mairie	Commune
BRASLOU	BRA-02	872,36	Elargissement place de la Liberté	Commune
~~*BRIZAY*~~	~~BRI-01~~	~~669,63~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~
BRAYE SOUS FAYE	BSF-01	406,06	Création d'un parking pour la mairie	Commune
BRAYE SOUS FAYE	BSF-02	232,99	Réaménagement du carrefour	Commune

Champigny-sur-Veude

La commune de Champigny-sur-Veude bénéficie dans le PLUi actuel de quatre emplacements réservés. Elle souhaite avec cette présente procédure en supprimer un, l'emplacement CHAM-01.

Emplacement réservé (extrait de la liste des emplacements réservés, page 120 du règlement écrit) :

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
CHAMPIGNY-SUR-VEUDE	*CHAM-01*	*5109,14*	*Création d'un stationnement paysager*	*Commune*



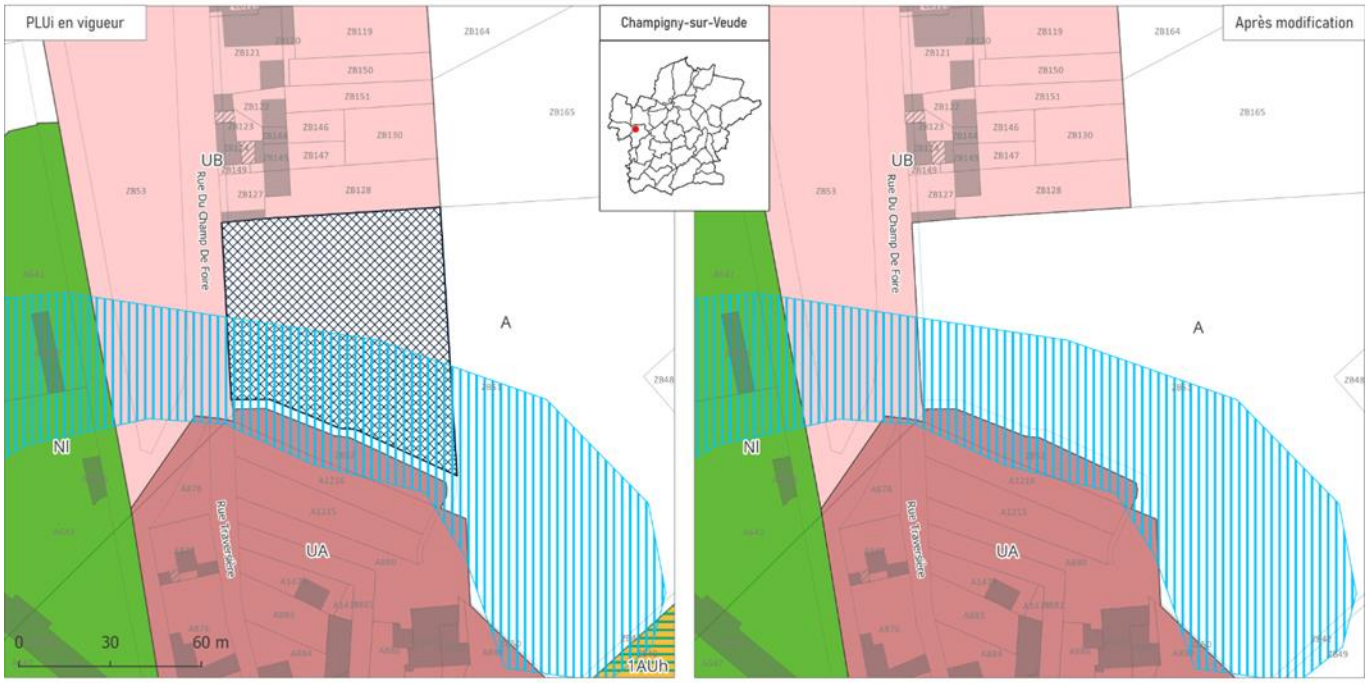
Situation géographique de l'emplacement réservé de Champigny-sur-Veude

La commune prévoyait d'y réaliser un stationnement paysager pour les visiteurs du château qui se situe en face. Les élus préfèrent finalement aménager les parcelles A1216 et A1215 pour réaliser cet équipement, sachant que ces parcelles sont déjà classées en U.

La commune de Champigny-sur-Veude n'a plus besoin de cet emplacement réservé, elle demande ainsi, à travers cette procédure, sa suppression.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Extrait du zonage de la commune de Champigny-sur-Veude avant/après

- Le règlement écrit page 120 :

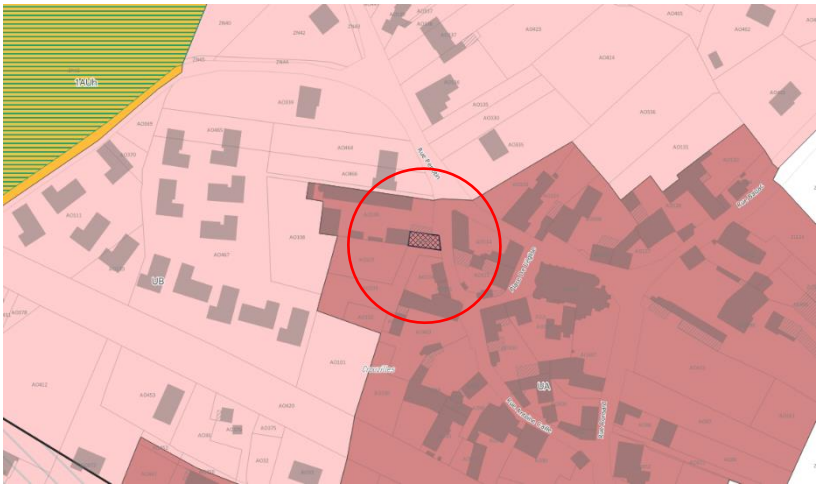
~~CHAMPIGNY SUR VEUDE~~	~~CHAM-01~~	~~5109,14~~	~~Création d'un stationnement paysager~~	~~Commune~~
CHAMPIGNY SUR VEUDE	CHAM-02	650,96	Création d'un cheminement doux	Commune
CHAMPIGNY SUR VEUDE	CHAM-03	826,55	Création d'un cheminement doux	Commune
CHAMPIGNY SUR VEUDE	CHAM-04	22,99	Valorisation patrimoniale et paysagère (lavoir)	Commune

Crouzilles

La commune de Brizay bénéficie dans le PLUi actuel de trois emplacements réservés. Elle souhaite avec cette présente procédure en supprimer un, l'emplacement CRO-03.

Emplacement réservé (extrait de la *liste des emplacements réservés, page 120 du règlement écrit) :*

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
CROUZILLES	*CRO-03*	*82,30*	*Aménagement d'un espace de stationnement*	*Commune*

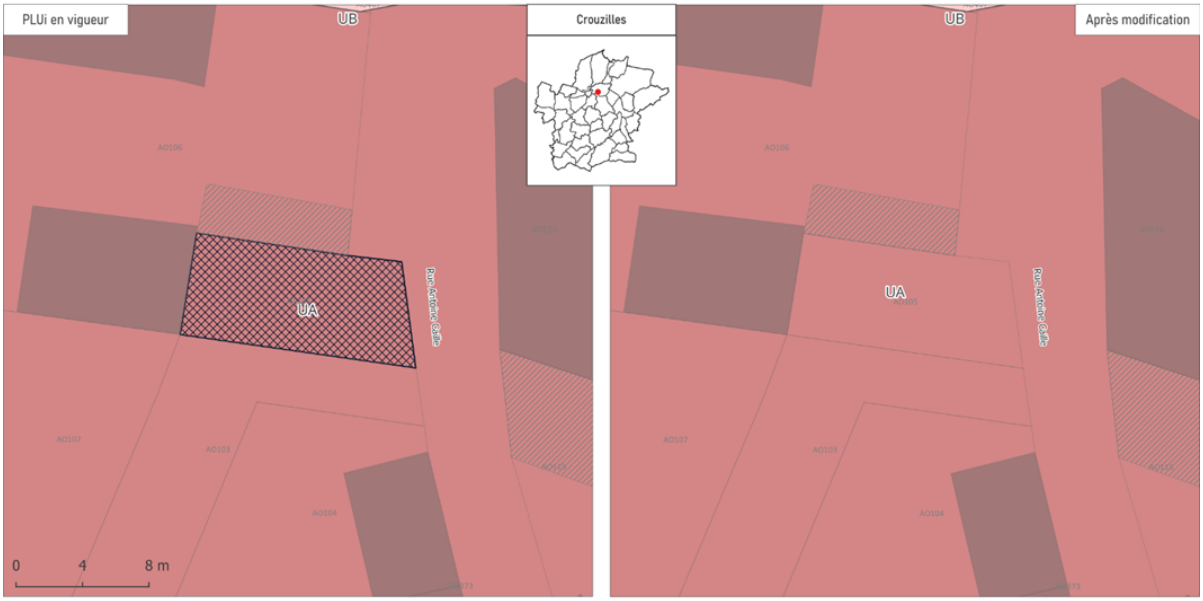


Situation géographique de l'emplacement réservé de Crouzilles

La commune prévoyait d'y réaliser un espace de stationnement. Ce projet n'était plus d'actualité, la commune fait la demande, à travers cette procédure, de supprimer l'emplacement réservé du PLUi.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Extrait du zonage de la commune de Crouzilles avant/après

- Le règlement écrit page 120 :

CROUZILLES	CRO-01	6812,75	Création d'un espace de loisirs	Commune
CROUZILLES	CRO-02	2484,81	Création d'une aire de loisirs	Commune
~~CROUZILLES~~	~~CRO-03~~	~~82,30~~	~~Aménagement d'un espace de stationnement~~	~~Commune~~

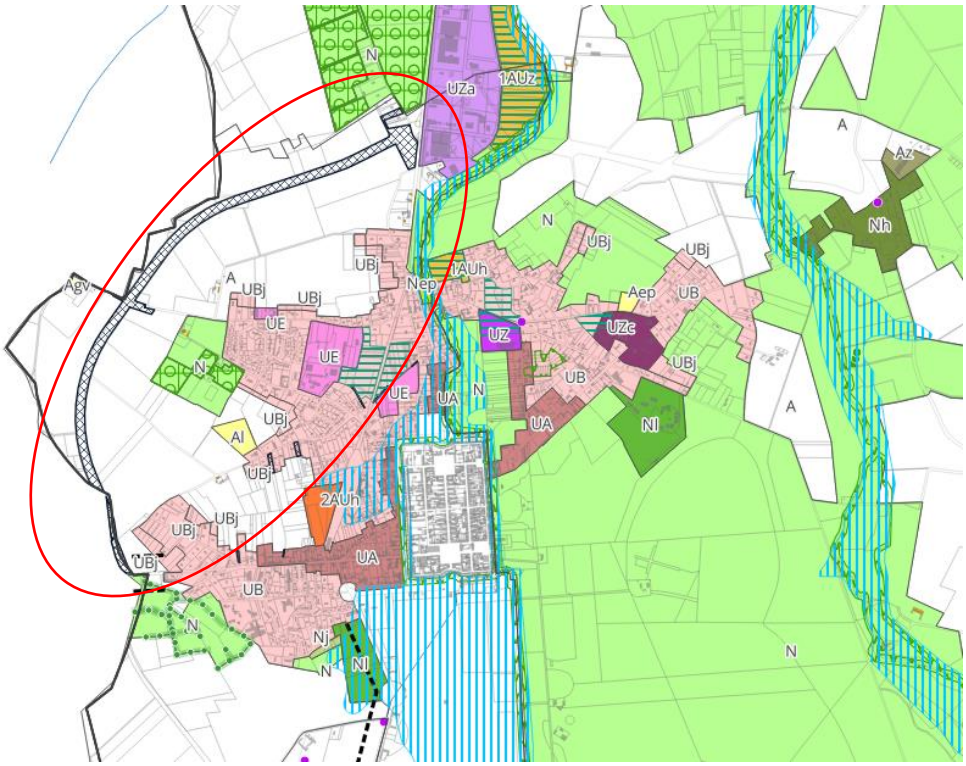
Richelieu

La commune de Richelieu bénéficie dans le PLUi actuel de neuf emplacements réservés. Elle souhaite avec cette présente procédure en supprimer quatre. Les emplacement RIC-07 et l'emplacement RIC-13 qui correspondaient à la création d'une voie de déviation par le département et les emplacements RIC-04 et RIC-12 qui sont supprimés suite à la demande de création d'un emplacement plus grand.

- Suppression des emplacements RIC-07 et RIC-13

Emplacement réservé (extrait de la *liste des emplacements réservés, page 122 du règlement écrit) :*

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
RICHELIEU	*RIC-07*	*109100.75*	*Création d'une voie de déviation*	*Département*
RICHELIEU	*RIC-13*	*7684.96*	*Création d'une voie de déviation*	*Département*



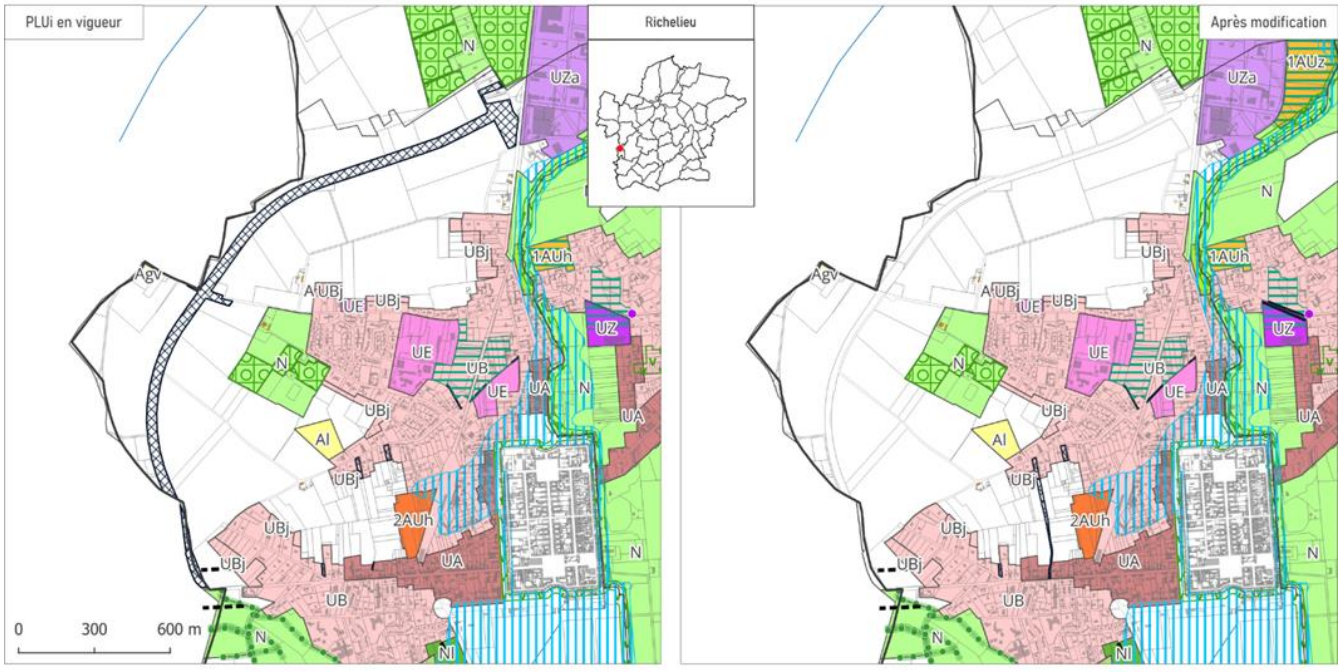
Situation géographique de l'emplacement réservé de Richelieu

Le département souhaitait faire apparaitre cet emplacement réservé sur lequel était projeté la réalisation d'une déviation routière.

Cette déviation étant réalisée, la commune fait la demande de supprimer ces deux emplacements réservés de son plan de zonage.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Extrait du zonage de la commune de Richelieu avant/après

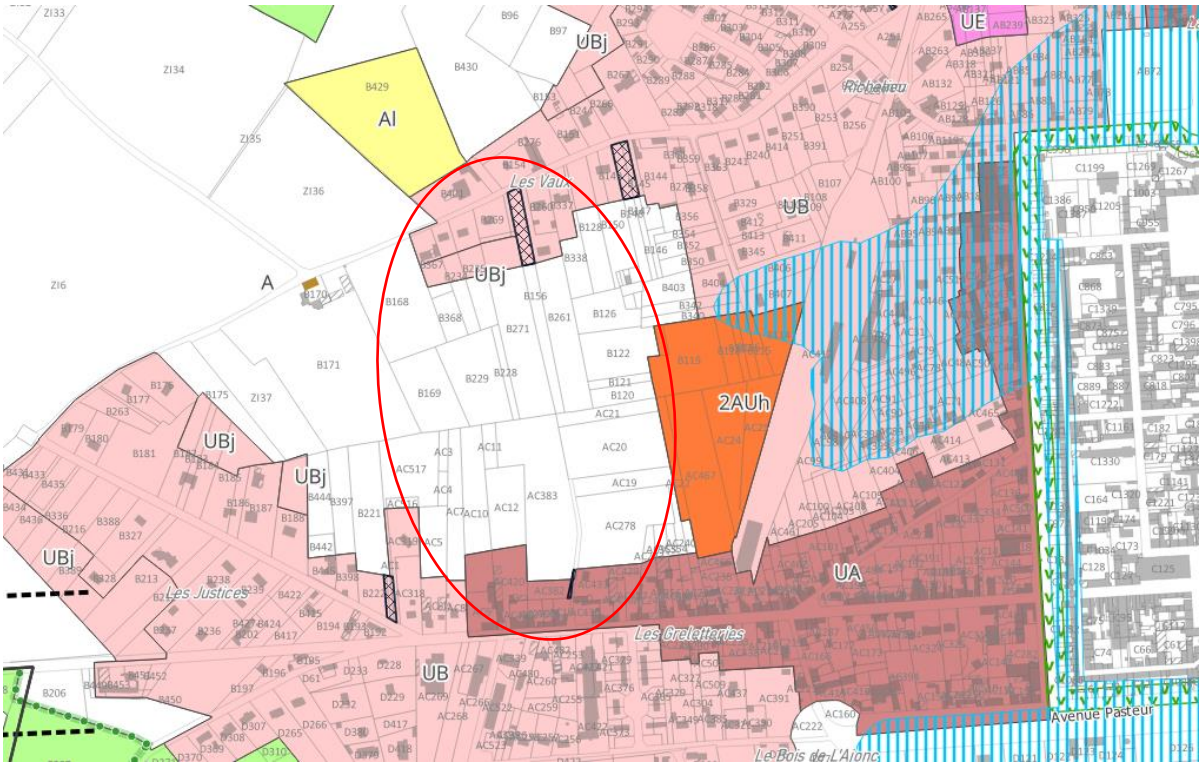
- Le règlement écrit page 122.

RICHELIEU	RIC-03	472,25	Création d'un d'accès	Commune
RICHELIEU	RIC-04	1167,10	Création d'un d'accès	Commune
RICHELIEU	RIC-05	1075,73	Création d'un d'accès	Commune
RICHELIEU	RIC-06	349,64	Aménagement d'une liaison douce	Commune
~~RICHELIEU~~	~~RIC-07~~	~~109100,75~~	~~Création d'une voie de déviation~~	~~Département~~
RICHELIEU	RIC-09	252,87	Elargissement de voirie	Commune
RICHELIEU	RIC-10	50,61	Elargissement de voirie	Commune
RICHELIEU	RIC-12	51,07	Elargissement de la voirie	Commune
~~RICHELIEU~~	~~RIC-13~~	~~7684,96~~	~~Création d'une voie de déviation~~	~~Département~~

- Suppression des emplacements RIC-04 et RIC-12

Emplacement réservé (extrait de la *liste des emplacements réservés, page 122 du règlement écrit) :*

Commune	*Nom codé*	*Superficie (en m²)*	*Objet*	*Bénéficiaire*
RICHELIEU	*RIC-04*	*1167,10*	*Création d'un accès*	*Département*
RICHELIEU	*RIC-12*	*51,07*	*Elargissement de la voirie*	*Commune*

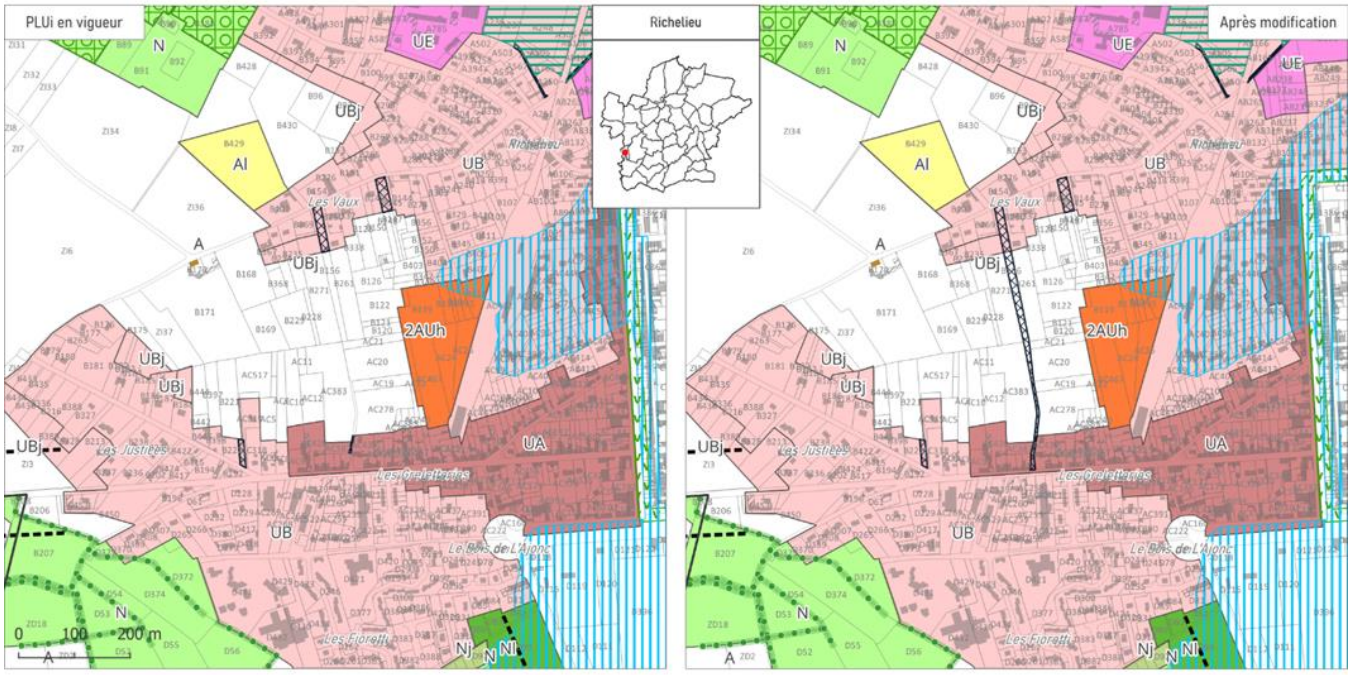


Situation géographique des emplacements réservés de Richelieu

La commune souhaite supprimer ces deux emplacements réservés pour en créer un plus long, qui traverserait le secteur du nord au sud et permettrait de désenclaver des parcelles.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Extrait du zonage de la commune de Richelieu avant/après

- Le règlement écrit page 122.

RICHELIEU	RIC-03	472,25	Création d'un d'accès	Commune
~~RICHELIEU~~	~~RIC-04~~	~~1167,10~~	~~Création d'un d'accès~~	~~Commune~~
RICHELIEU	RIC-05	1075,73	Création d'un d'accès	Commune
RICHELIEU	RIC-06	349,64	Aménagement d'une liaison douce	Commune
RICHELIEU	RIC-07	109100,75	Création d'une voie de déviation	Département
RICHELIEU	RIC-09	252,87	Elargissement de voirie	Commune
RICHELIEU	RIC-10	50,61	Elargissement de voirie	Commune
~~RICHELIEU~~	~~RIC-12~~	~~51,07~~	~~Elargissement de la voirie~~	~~Commune~~
RICHELIEU	RIC-13	7684,96	Création d'une voie de déviation	Département

5

MODIFICATIONS DU ZONAGE DU PLUI

Contexte

Quatre années après l'approbation du PLUi, certaines communes souhaitent faire évoluer le zonage.

Certaines communes font ce souhait car par exemple un projet de STECAL ne se justifie plus aujourd'hui, comme à Faye-la-Vineuse ou à Braye-sur-Faye.

D'autres communes font ces demandes de modification pour autoriser certains aménagements et ajuster le zonage actuel avec les besoins des habitants comme pour la commune de Ligré.

Modifications par commune

Braye-sous-Faye

La commune de Braye-sur-Faye souhaite reclasser en zone A trois parcelles (ZE 249, ZE 268 et ZE 269) précédemment classées en zone Az.

Pour rappel la zone Az définit un *« secteur agricole comprenant une activité économique isolée »*. Les besoins de cette entreprise ayant changés, la commune souhaite supprimer le STECAL sur ces parcelles, rendant ainsi 5600m² à la zone agricole, conformément à l'orientation 2.1.1 du PADD qui est *de « préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers »*, mais aussi à l'orientation 2.1.2 qui vise à *« contribuer au maintien des activités agricoles et forestières »*.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 96 et 166
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Braye-sous-Faye

Brizay

La commune de Brizay souhaite protéger le Bois de la Gabillière qui présente un enjeu de biodiversité important.

Cet espace boisé isolé au milieu des champs, sur les communes de Brizay et de Lémeré, abrite des espèces patrimoniales protégées, tant en matière de faune (principalement des oiseaux mais aussi des amphibiens, des reptiles, des petits mammifères et des insectes), qu'en matière de flore.

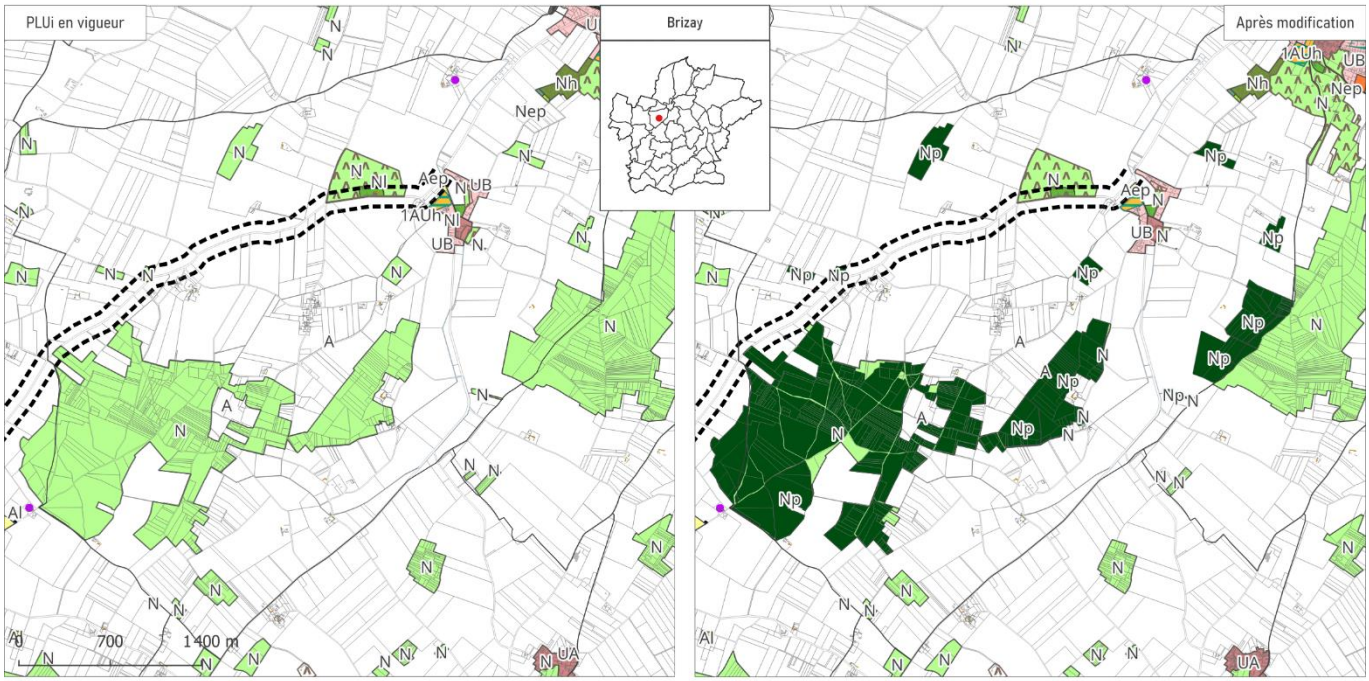
Les études naturalistes réalisées, sans être exhaustives, mettent en avant la présence dans ce bois de 7 espèces classées à l'annexe 1 de la Directive européenne Oiseaux. Parmi elles, le Bruant Ortolan était considéré comme disparu de la Région Centre-Val de Loire et a été découvert à proximité immédiate du Bois de la Gabillière.

Les autres observations en matière de faune et de flore révèlent la présence d'un nombre important d'espèces protégées.

Ainsi, conformément à l'orientation 3.1.3 du PADD qui est de *« préserver de toute urbanisation les éléments caractéristiques des paysages remarquables du territoire »* et de *« protéger les éléments tenant un rôle hydraulique et/ou écologique (bois, haies, talus et fossés) »*, la commune de Brizay souhaite pouvoir protéger le Bois de la Gabillière, par la mise en place d'un zonage Np, pour une surface totale de 227,43 ha.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20



Plan de zonage avant/après de la commune de Brizay

Faye-la-Vineuse 1/2

La commune de Faye-la-Vineuse souhaite reclasser en zone A deux parcelles (ZM18, ZM19,) précédemment classées en zone Az.

Pour rappel la zone Az définit un *« secteur agricole comprenant une activité économique isolée »*. L'entreprise ayant renoncé à s'installer sur ce STCEAL qui lui était initialement réservé, la commune souhaite le supprimer, rendant ainsi 10014m² en zone A, conformément à l'orientation 2.1.1 du PADD qui est *de « préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers »*, mais aussi à l'orientation 2.1.2 qui vise à *« contribuer au maintien des activités agricoles et forestières »*.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Faye-la-Vineuse

Faye-la-Vineuse 2/2

La commune de Faye-la-Vineuse souhaite reclasser en zone A la parcelle A996, précédemment classée en zone UA.

Pour rappel la zone UA définit le *« secteur urbain ancien des communes »*.

> La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes.
>
> C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
>
> Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
>
> La zone UA est composée de deux secteurs :
>
> - Le secteur UA « i » soulignant, en l'absence de document cartographique, le caractère inondable du secteur ;
> - Le secteur « UAj » identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

Le bâtiment qui apparait sur le plan est un hangar agricole utilisé pour de l'industrie. Or ce type de bâtiment n'étant pas accepté en zone UA, la commune fait la demande de reclasser cette parcelle en zone A, conformément à l'orientation 2.1.2 du PADD qui vise à *« contribuer au maintien des activités agricoles et forestières »*. Ce sont 685 m² qui basculent ainsi en zone A. Le bâtiment intégrera ensuite la liste des changements de destination (voir la partie 7).

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96

- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Faye-la-Vineuse

Lémeré

La commune de Lémeré souhaite, tout comme la commune de Brizay, protéger le Bois de la Gabillière qui présente un enjeu de biodiversité important.

Cet espace boisé isolé au milieu des champs, sur les communes de Brizay et de Lémeré, abrite des espèces patrimoniales protégées, tant en matière de faune (principalement des oiseaux mais aussi des amphibiens, des reptiles, des petits mammifères et des insectes), qu'en matière de flore.

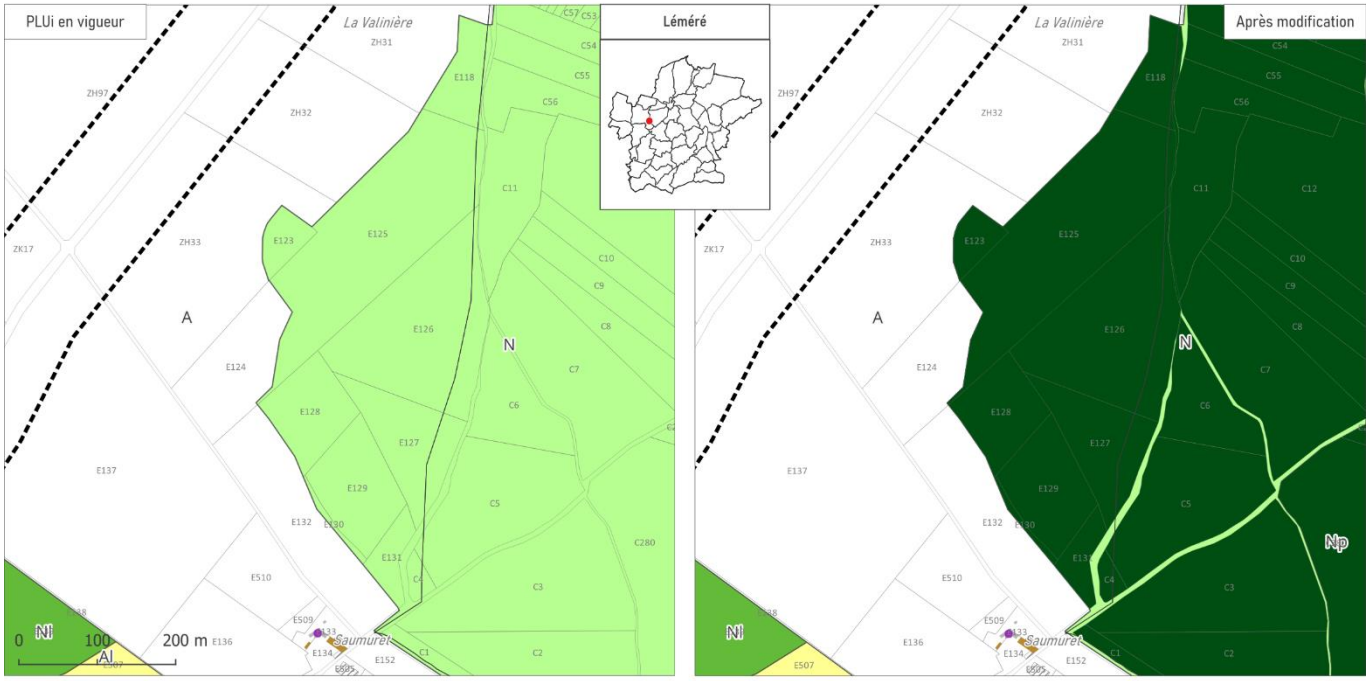
Les études naturalistes réalisées, sans être exhaustives, mettent en avant la présence dans ce bois de 7 espèces classées à l'annexe 1 de la Directive européenne Oiseaux. Parmi elles, le Bruant Ortolan était considéré comme disparu de la Région Centre-Val de Loire et a été découvert à proximité immédiate du Bois de la Gabillière.

Les autres observations en matière de faune et de flore révèlent la présence d'un nombre important d'espèces protégées.

Ainsi, conformément à l'orientation 3.1.3 du PADD qui est de *« préserver de toute urbanisation les éléments caractéristiques des paysages remarquables du territoire »* et de *« protéger les éléments tenant un rôle hydraulique et/ou écologique (bois, haies, talus et fossés) »*.

La commune de Lémeré souhaite pouvoir protéger le Bois de la Gabillière, par la mise en place d'un zonage Np, pour une surface totale de 12,41 ha.

- Règlement graphique
- Rapport de présentation tome 3
- Rapport de présentation tome 6 p.20



Plan de zonage avant/après de la commune de Léméré

Ligré 1/2

La commune de Ligré souhaite reclasser en zone A les parcelles ZD 358, ZD 368, ZD 369, ZD 370 et ZD 371, précédemment classées en zone UZa.

Pour rappel la zone UZa définit les *« zones d'activités communautaires »*.

> La zone UZ correspond aux espaces dédiés à l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales ou industrielles).
>
> C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries.
>
> La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.
>
> La zone UZ comprend un secteur spécifique « UZa » définissant les zones d'activités communautaires.
>
> Un second secteur « UZc » définit les espaces commerciaux périphériques du territoire.

Ces parcelles appartiennent aujourd'hui à une exploitation agricole qui souhaite pouvoir y développer une activité de maraichage, activité interdite en zone UZa.

Conformément à l'orientation 2.1.1 du PADD qui est *de « préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers »*, mais aussi à l'orientation 2.1.2 qui vise à *« contribuer au maintien des activités agricoles et forestières »*, la commune fait la demande de reclasser ces 14526 m² en zone agricole.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Ligré

Ligré 2/2

La commune de Ligré souhaite reclasser une partie de la parcelle ZC 132, précédemment classée en zone Ap en zone A.

Pour rappel la zone Ap vise à *« préserver le sol de toute construction. Le caractère inconstructible du secteur ne permet pas de le définir comme un STECAL puisque le secteur n'ouvre pas de possibilité d'urbanisation ».*

Le propriétaire de la parcelle ZC 132 fait la demande de décaler légèrement le zonage Ap pour classer sa parcelle en A. La zone Ap le contraint dans ses possibilités d'aménagement car le zonage jouxte immédiatement son habitation principale et empêche ainsi toute évolution de son bâti. La demande concerne une surface de 740 m².

Cette demande est conforme à l'orientation 1.2.3 du PADD qui vise à « *conforter et valoriser le bâti isolé en campagne* ».

Lien avec l'évaluation environnementale

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version du zonage a été revue. Ainsi les arbres remarquables présents sur la parcelle ZC 132 ont été ajoutés au plan de zonage, comme éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - page 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Ligré

Ports-sur-Vienne

La commune de Ports-sur-Vienne souhaite reclasser en UAj ou UBj les fonds de jardins de plusieurs de ses parcelles actuellement en UA ou UB.

Les parcelles AB 59, AB 60, AB 64, AB 233, AB 229, AB 228, AB 223, actuellement en zone UA basculeraient pour partie en UAj pour une superficie totale de 4 559 m².

La parcelle AB 102, actuellement en zone UB, basculerait pour partie en zone UAj pour une superficie de 984 m².

La parcelle AB 221, actuellement en zone UB, basculerait pour partie en zone UBj pour une superficie de 250 m².

Pour rappel les zones UA définissent les tissus urbains ancien des communes. Les zones UB correspondent aux zones urbaines périphériques moyennement dense des communes. La lettre « j » des zones UAj et UBj vient préciser les fonds de parcelles, comme des jardins. Ces fonds de parcelles sont identifiés avec un zonage différent pour rendre compte de leur « intérêt paysager et/ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisées sous conditions ».

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone UA est composée de deux secteurs :

- Le secteur UA « i » soulignant, en l'absence de document cartographique, le caractère inondable du secteur ;
- Le secteur « UAj » identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

Définition du secteur UA et de ses sous-secteurs (règlement écrit)

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

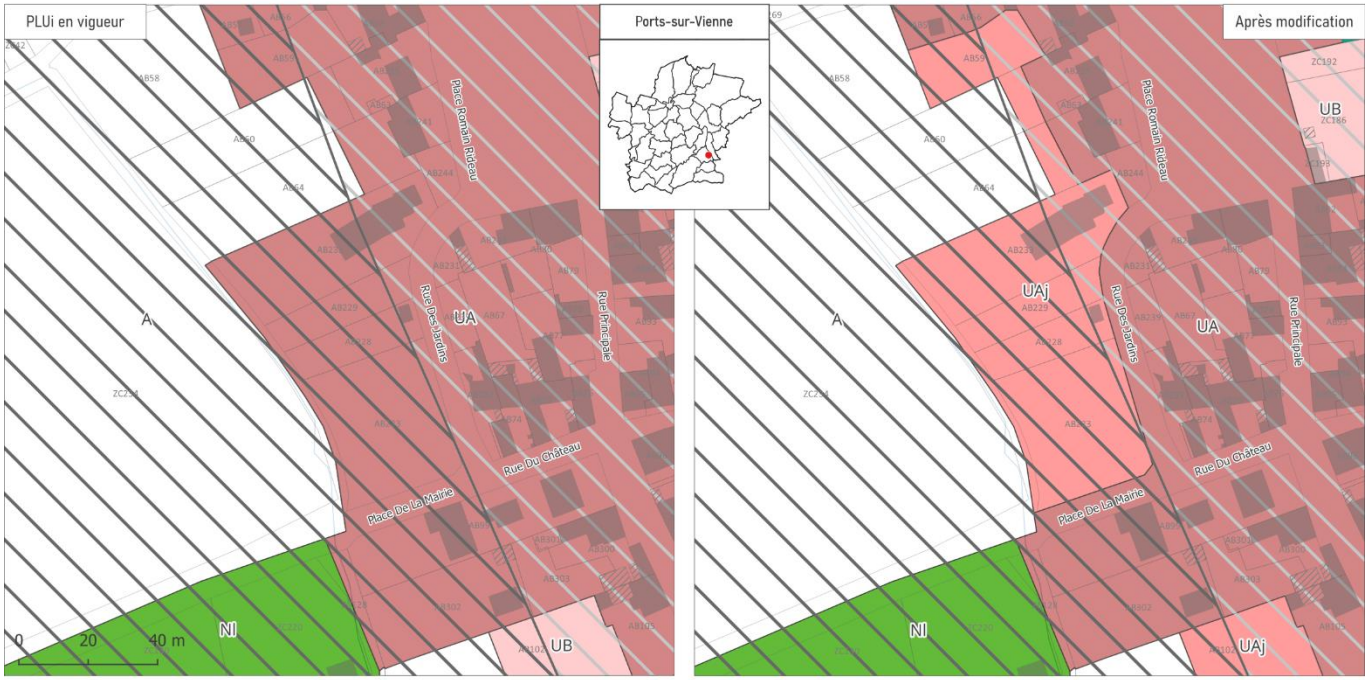
La zone UB comprend un secteur « UBj » identifiant un certain nombre de fonds de parcelles, notamment des jardins pour leur intérêt paysager ou du fait de l'absence de réseaux au sein duquel seules les annexes, les extensions et les piscines sont autorisés sous conditions.

Définition du secteur UB et de ses sous-secteurs (règlement écrit)

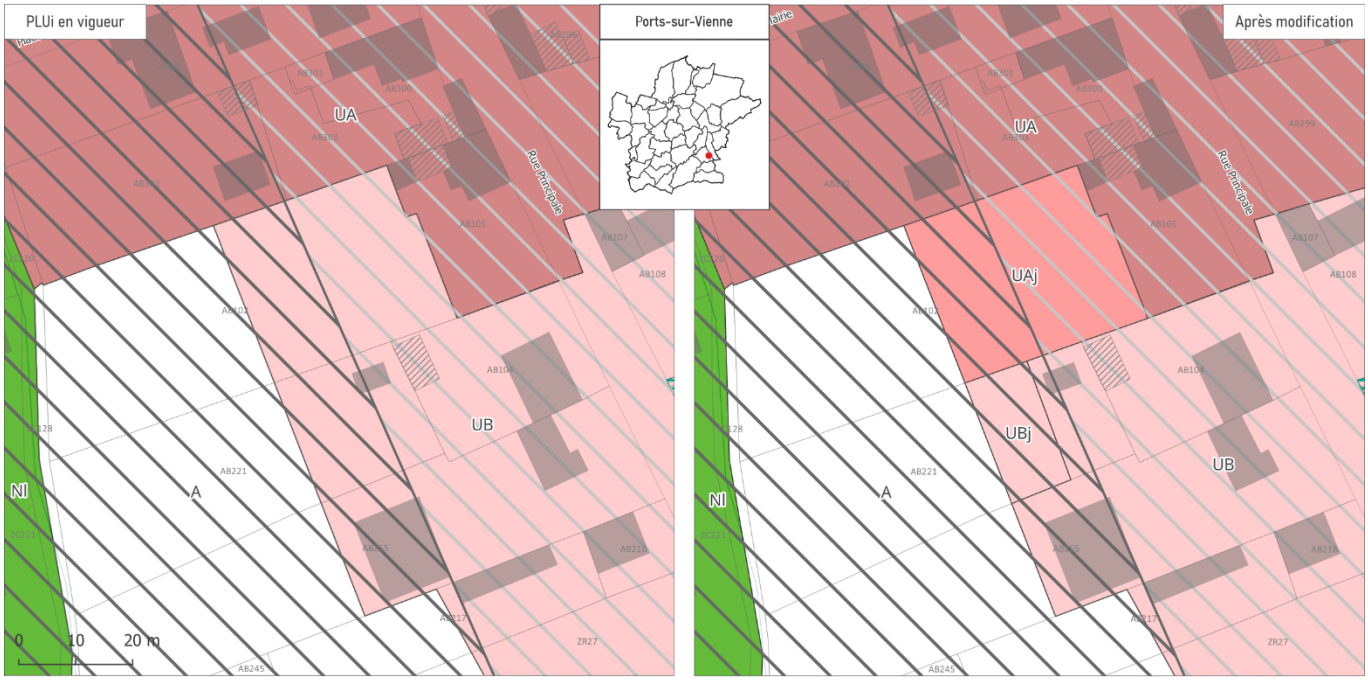
Ainsi, la commune souhaite basculer ces parcelles en UAj et UBj pour empêcher les constructions en double rideau sur ces parcelles.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20



Plan de zonage avant/après de la commune de Ports-sur-Vienne



Plan de zonage avant/après de la commune de Ports-sur-Vienne

Pouzay

La commune de Pouzay souhaite reclasser en UB une partie de la parcelle ZD 113 actuellement classée en UZ, suite à la demande d'un particulier, pour une surface totale de 273 m².

Pour rappel la zone UB correspond à la « *zone urbaine périphérique moyennement dense des communes* ».

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

Définition du secteur UB et de ses sous-secteurs (règlement écrit)

La zone UZ correspond aux espaces dédiés à l'accueil des activités économiques, où la création d'habitations est strictement encadrée.

> La zone UZ correspond aux espaces dédiés à l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales ou industrielles).
>
> C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôts et d'industries.
>
> La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.
>
> La zone UZ comprend un secteur spécifique « UZa » définissant les zones d'activités communautaires.
>
> Un second secteur « UZc » définit les espaces commerciaux périphériques du territoire.

Définition du secteur UZ et de ses sous-secteurs (règlement écrit)

Il s'agit du même propriétaire foncier sur les parcelles ZD 46, ZD47 et ZD 113. Les deux premières sont classées en zone UB et comportent l'habitation principale du propriétaire, la troisième est classée en zone UZ où se trouve l'entreprise que dirige le propriétaire.

Aujourd'hui, la délimitation entre la zone UZ et la zone UB ne permet pas au propriétaire de faire évoluer son habitation, la bande de 5 mètres demandée par le propriétaire lui permettra d'aménager plus facilement les parcelles sur lesquelles se trouve son habitation principale.

Pièces à modifier :

- Règlement graphique
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

Plan de zonage avant/après de la commune de Pouzay

Ajouts d'éléments protégés

Contexte

Quatre années après l'approbation du PLUi, plusieurs communes ont fait remonter que des protections manquaient dans le zonage du PLUi. Il s'agit par exemple d'arbres protégés (au titre de l'article L 151-23) qui n'ont pas été repris de l'ancien PLU vers le PLUi comme à Nouâtre. Il s'agit également d'oublis de protection de bâtiments au titre de l'article L151-19 comme à Assay ou Crouzilles où des loges de vignes n'ont pas été référencés. Aussi, dans la cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, certaines protections ont été ajoutées, comme dans la commune de Richelieu ou de Ligré.

Ces modifications nécessitent les modifications du :

- Règlement graphique ;
- Règlement écrit (annexe E de la page 125 à 176).

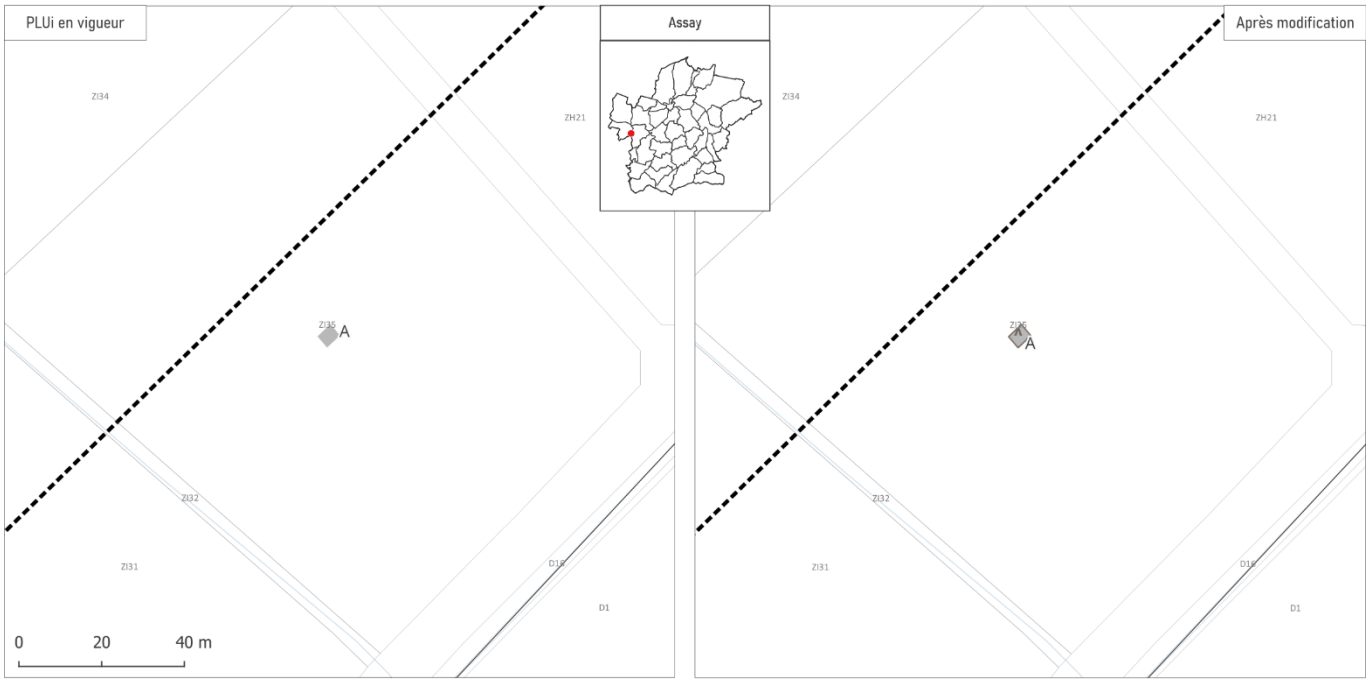
Éléments à protéger par commune

- Assay

La commune souhaite ajouter une maison de vigne à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette maison de vigne se trouve sur la parcelle ZI 35.

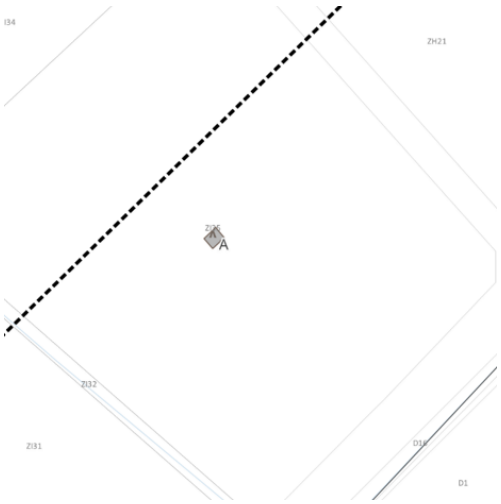
Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique



Plan de zonage avant/après de la commune d'Assay

- Le règlement écrit page 127 avec l'ajout d'un élément protégé aux caractéristiques suivantes :

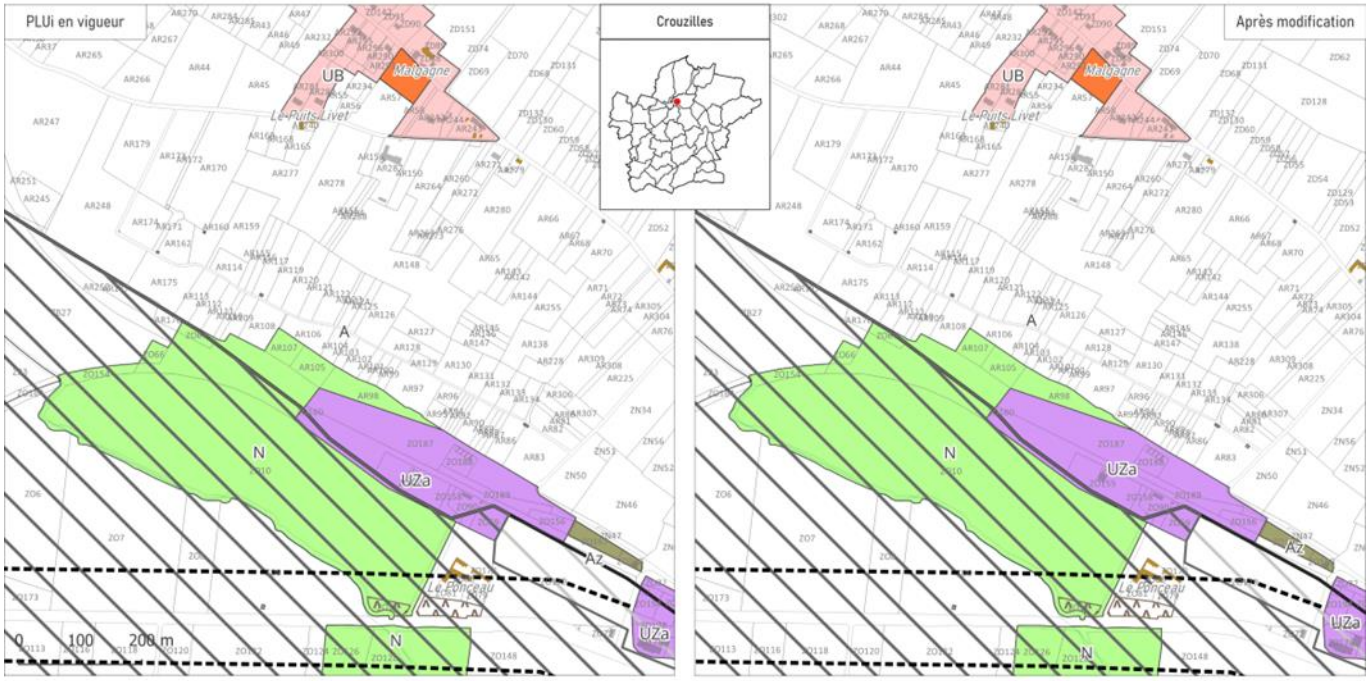
Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
ASS-03 *Maison de vigne*		

- Crouzilles

La commune souhaite ajouter 6 loges de vigne à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces loges étaient référencées dans le précédent PLUi mais ne l'étaient plus dans le PLUi en vigueur.

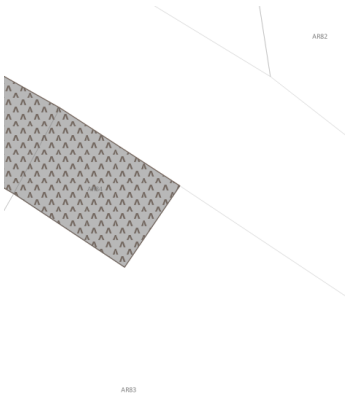
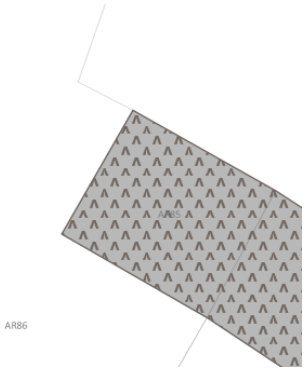
Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique



Plan de zonage avant/après de la commune de Crouzilles

- Le règlement écrit page 139 avec l'ajout de 6 éléments protégés aux caractéristiques suivantes :

Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
CRO-05 *Loge de vigne*		
CRO-06 *Loge de vigne*		
CRO-07		

Loge de vigne		
CRO-08 *Loge de vigne*		
CRO-09 *Loge de vigne*		
CRO-10 *Loge de vigne*		

- Faye-la-Vineuse

La commune souhaite ajouter un jardin à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce jardin appartient à la commune et est mis à disposition d'une association qui le met en valeur comme jardin participatif d'aspect médiéval.

Durant l'élaboration du PLUi, la commune n'a pas souhaité ajouter de protections supplémentaires à celles déjà existantes dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Toutefois, ce jardin ne fait pas partie des espaces protégés au titre du SPR, il convient donc de le protéger dans le PLUi.

Les pièces modifiées seront :

Le règlement graphique

Plan de zonage avant/après de la commune de Faye-la-Vineuse

- Le règlement écrit page 139 avec l'ajout d'un élément protégé aux caractéristiques suivantes :

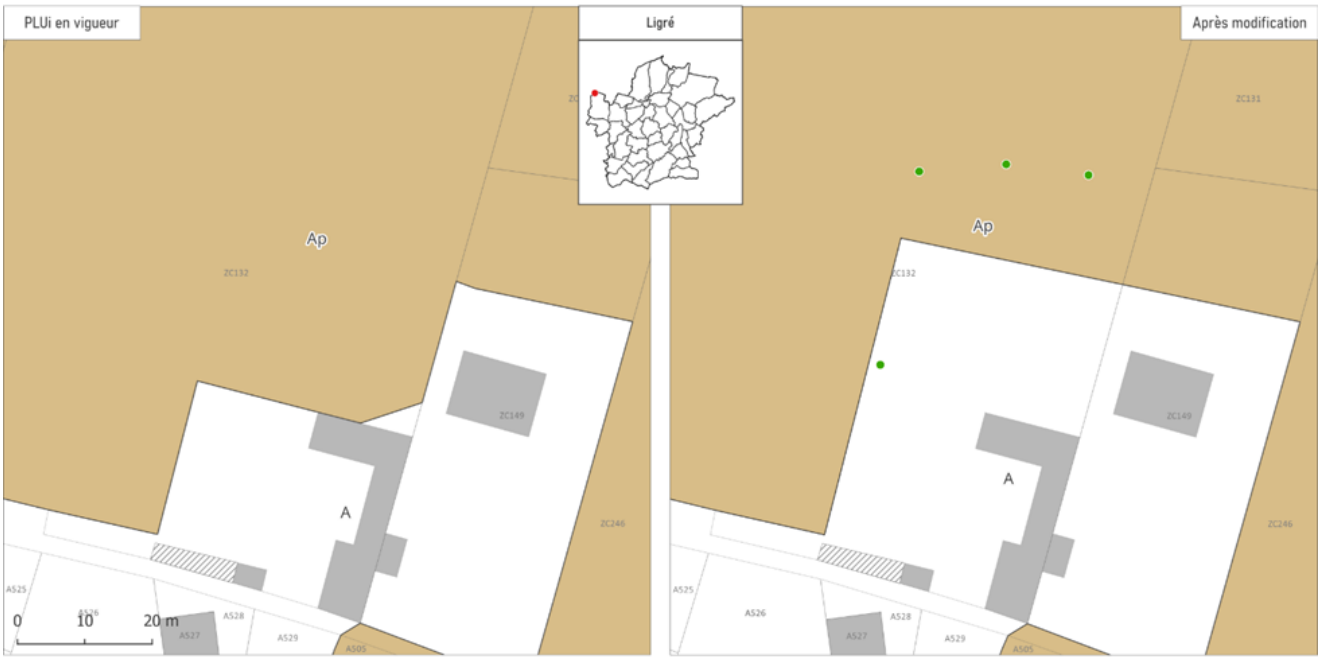
Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
FAY-01 *Jardin médiéval*		

- Ligré

La commune souhaite reclasser une partie de la parcelle ZC132, précédemment classée en zone Ap en zone A. Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale il a été décidé de protéger les arbres remarquables situés sur la parcelle au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

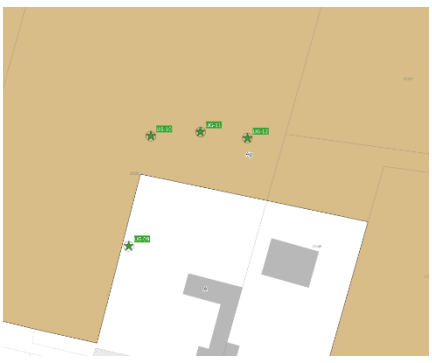
Les pièces modifiées seront :

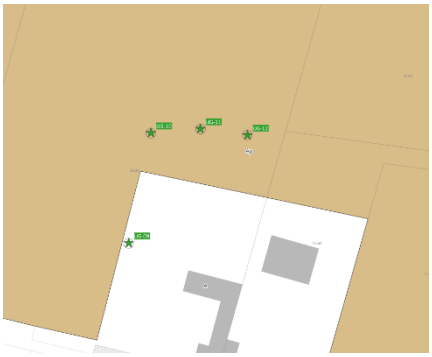
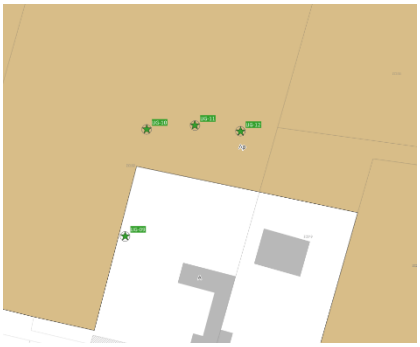
- Le règlement graphique :



Plan de zonage avant/après de la commune de Ligré

- Le règlement écrit page 147 avec l'ajout d'un élément protégé aux caractéristiques suivantes :

Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
LIG-09 *Arbre remarquable*		*Absence de photographie*
LIG-10 *Arbre remarquable*		*Absence de photographie*

LIG-11 *Arbre remarquable*		*Absence de photographie*
LIG-12 *Arbre remarquable*		*Absence de photographie*

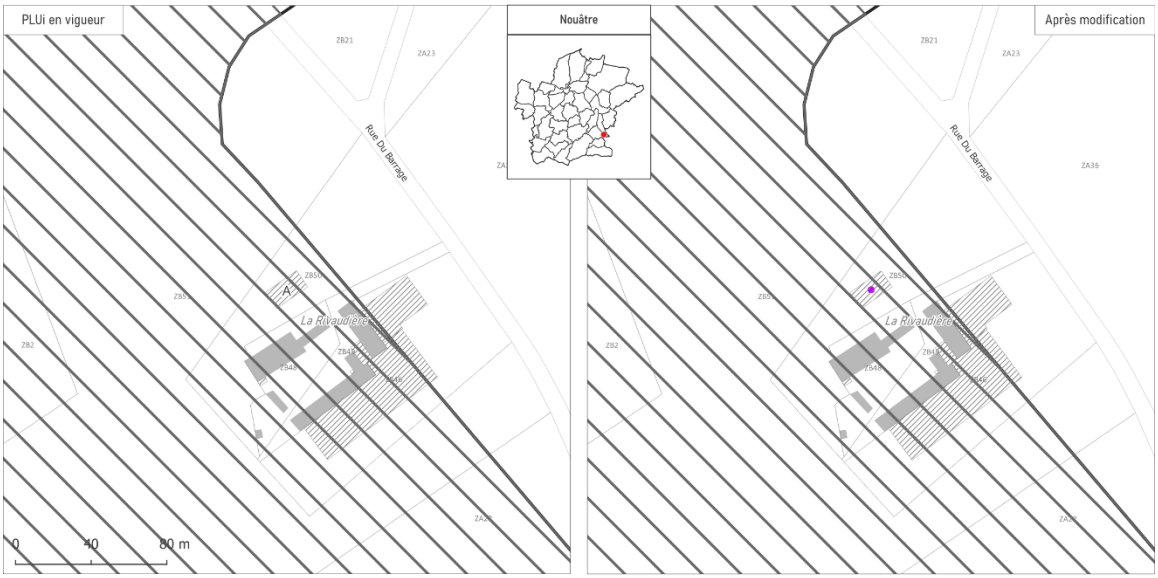
- Nouâtre

La commune de Nouâtre était précédemment dotée d'un PLU. Certains arbres étaient mentionnés dans le PLU et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des éléments bâtis patrimoniaux étaient également protégés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (une fontaine, un moulin, un manoir, un ancien four, un ancien pigeonnier ...).

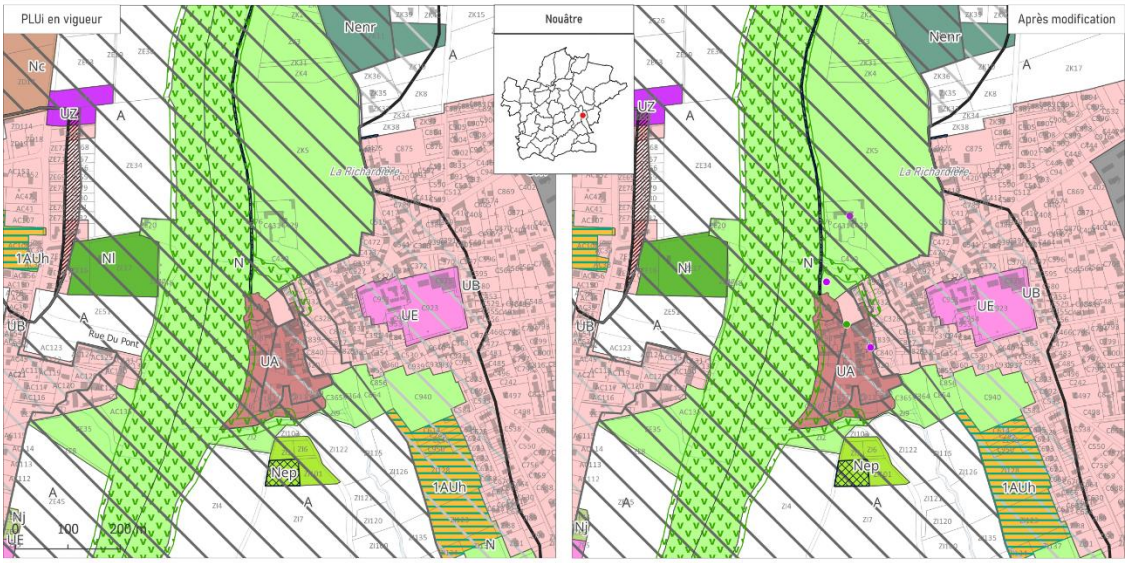
Or ces éléments ne figurent pas dans le zonage du PLUi en vigueur. La commune de Nouâtre souhaite protéger de nouveaux ces éléments patrimoniaux.

Les pièces modifiées seront :

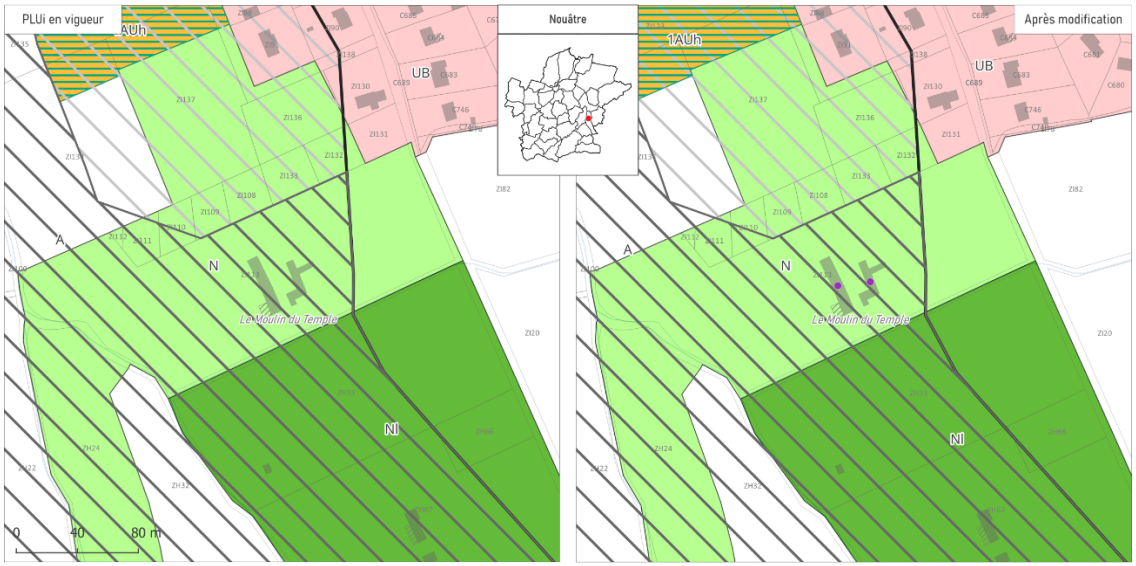
Le règlement graphique



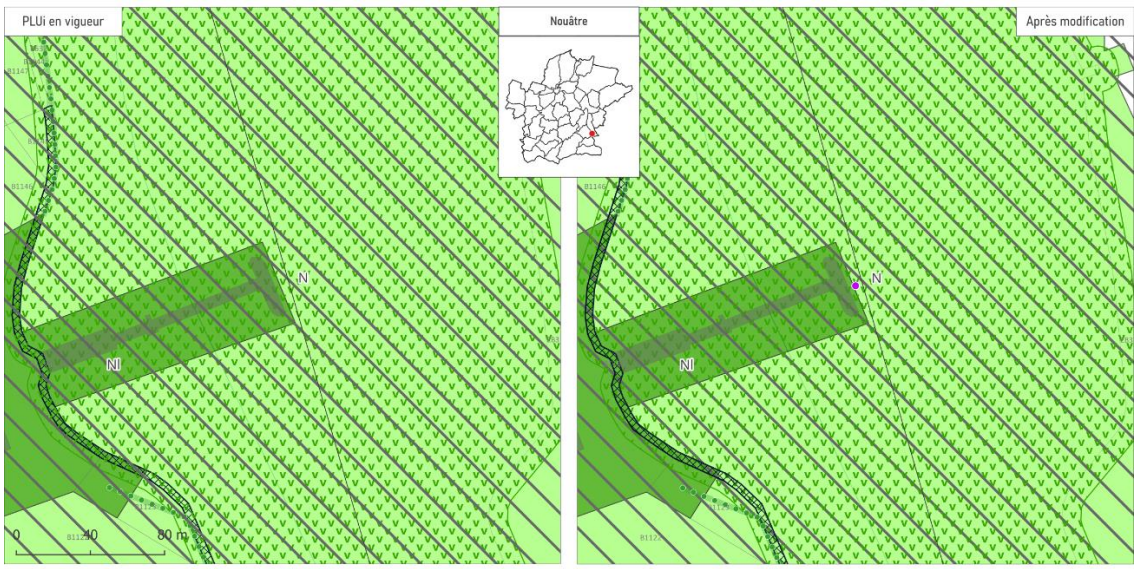
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre



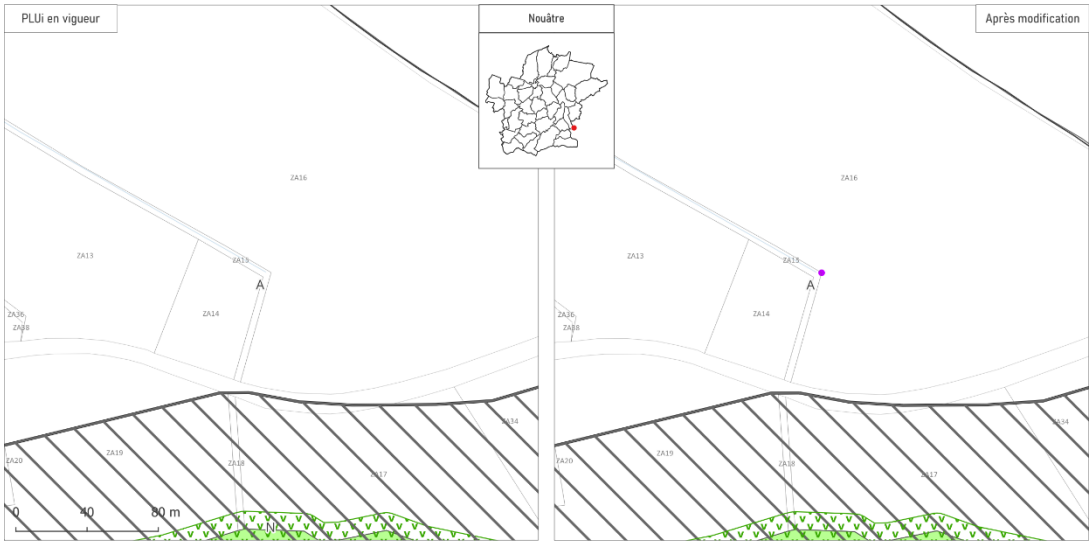
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre



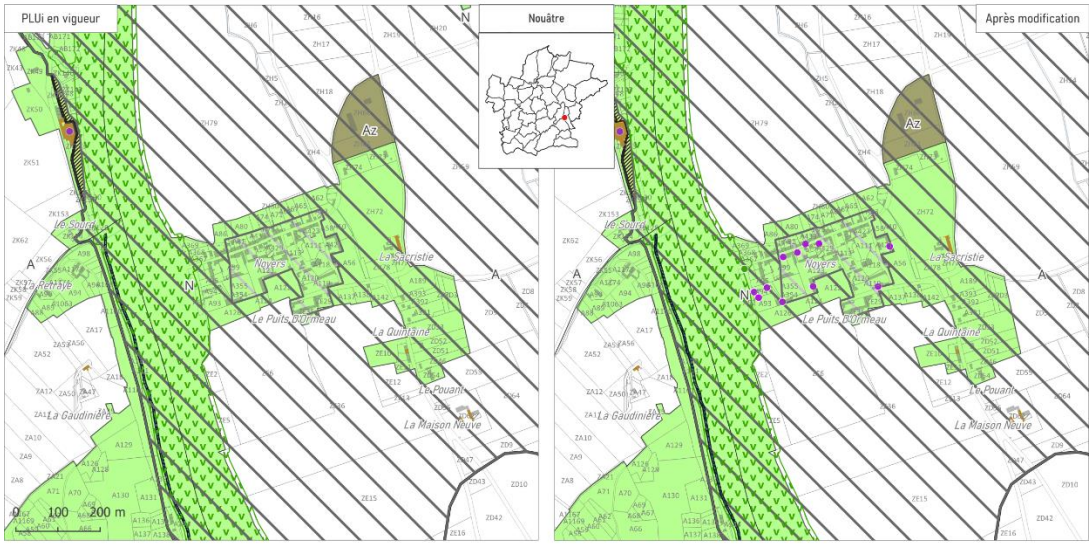
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre



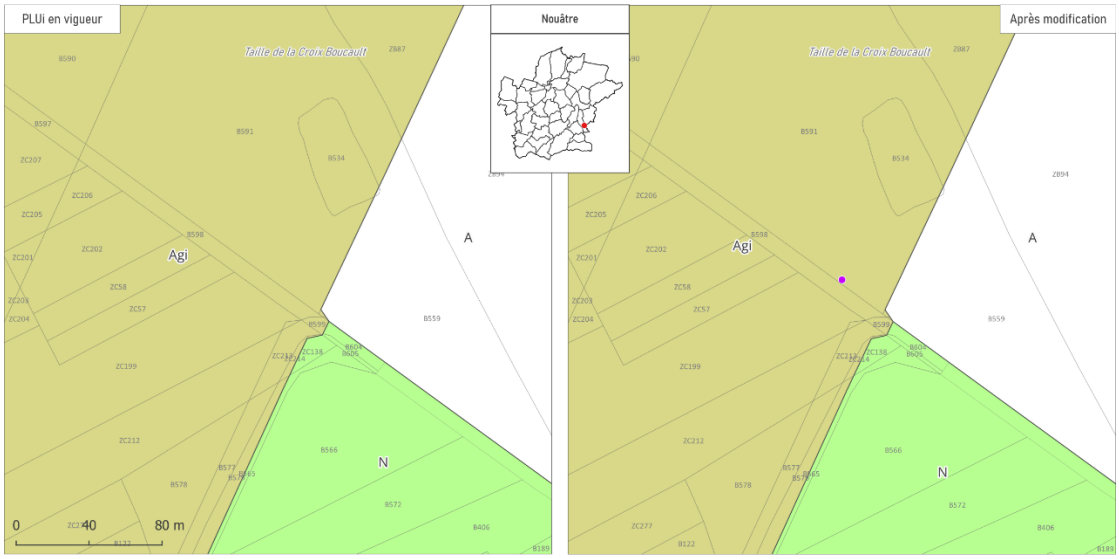
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre



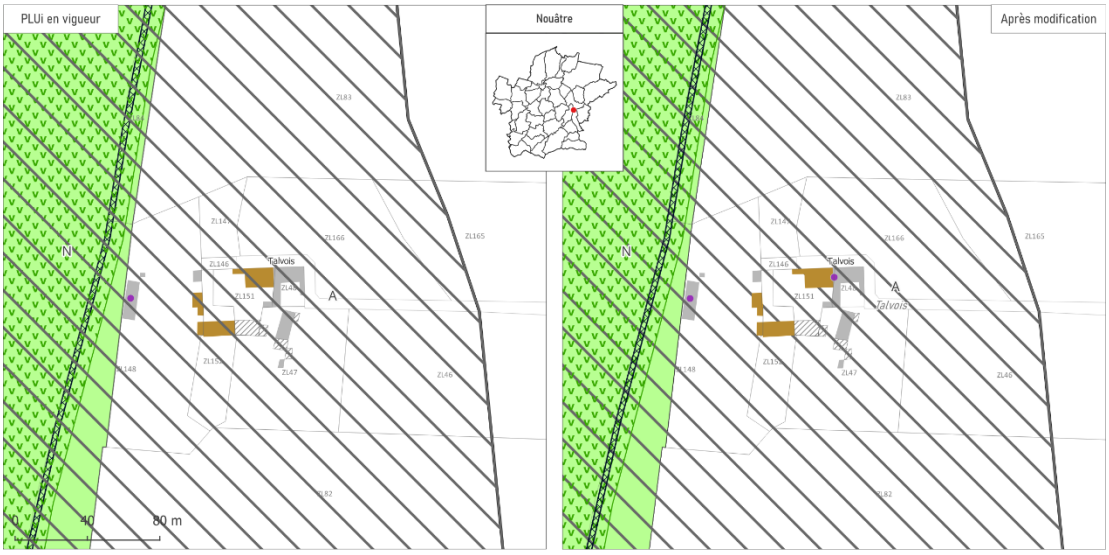
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre



Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre

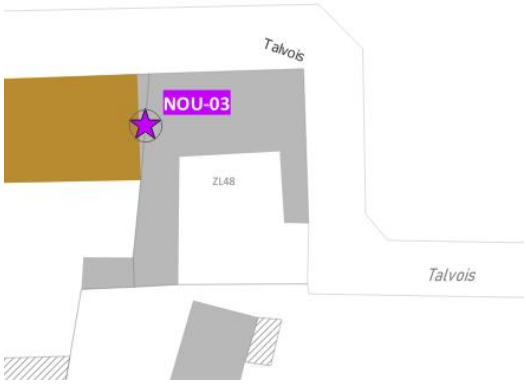
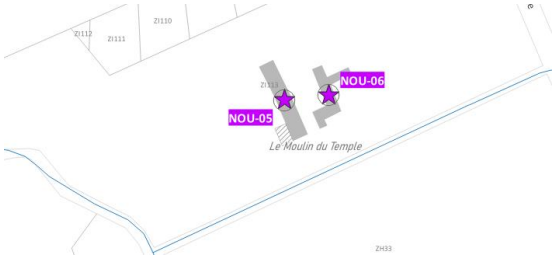


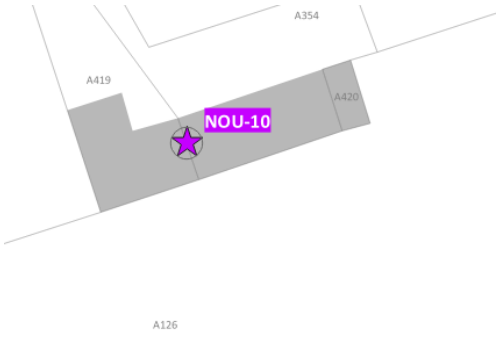
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre

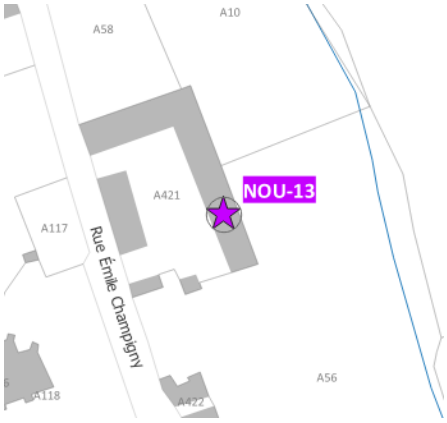
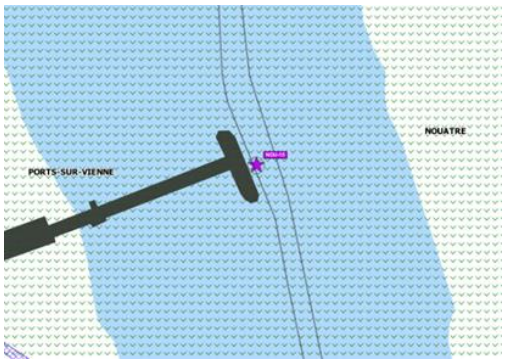


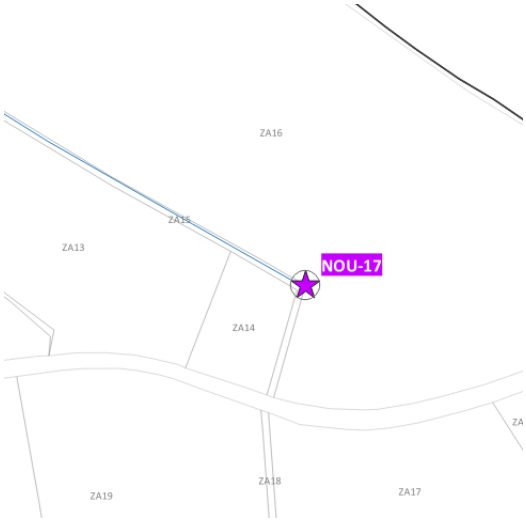
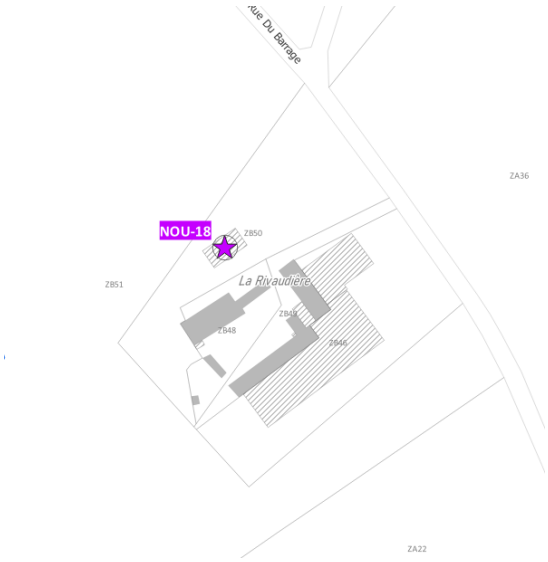
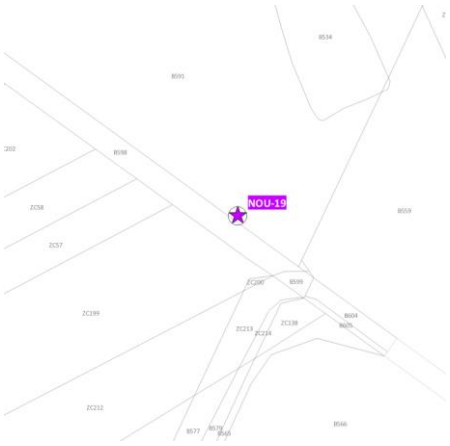
Plan de zonage avant/après de la commune de Nouâtre

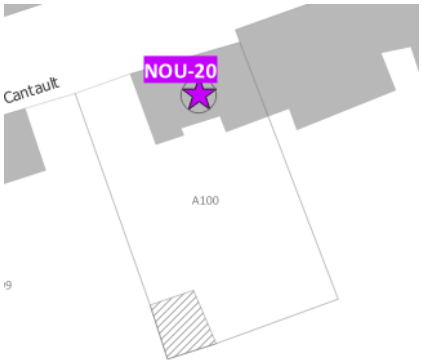
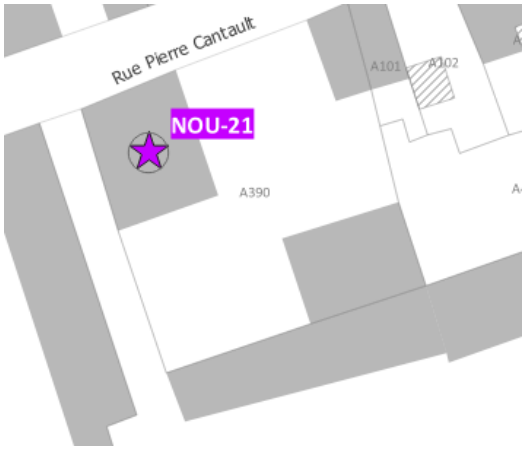
- Le règlement écrit page 153 avec l'ajout de 19 éléments protégés aux caractéristiques suivantes :

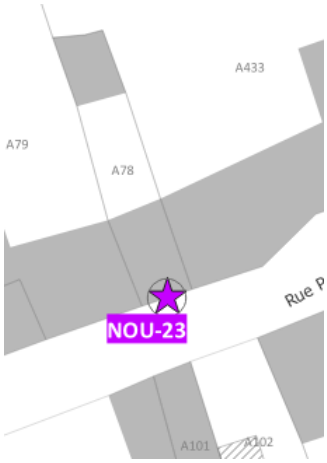
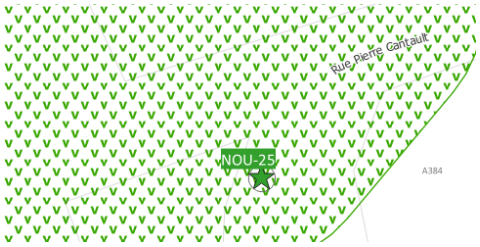
Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
NOU-03 *Manoir de Talvois*		
NOU-04 *La Richardière*		
NOU-05 *Moulin du Temple*		

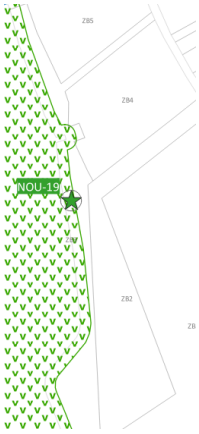
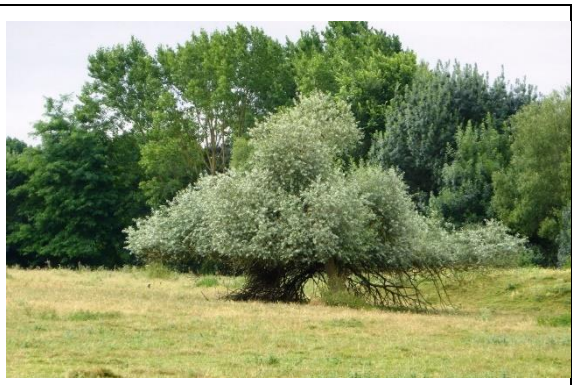
NOU-08 *Entrée de l'ancienne abbaye*		
NOU-10 *Bâtiments de l'abbaye de Noyers*		
NOU-12 *Maison de maître*		

NOU-13 *Résidence Saint-Jacques*		
NOU-15 *Ancien barrage sur la Vienne*		
NOU-16 *Ancien four*		

NOU-17 *Fontaine Saint-Jean*		
NOU-18 *Ancien pigeonnier*		
NOU-19 *La Pierre Fitte*		

NOU-20 *La plus ancienne maison de Noyers*		
NOU-21 *Ancienne mairie de Noyers*		
NOU-22 *Ancienne pompe municipale*		

NOU-23 *Linteau de porte*		
NOU-24 *Arbre remarquable*		
NOU-25 *Arbre remarquable*		*Absence de photographie*

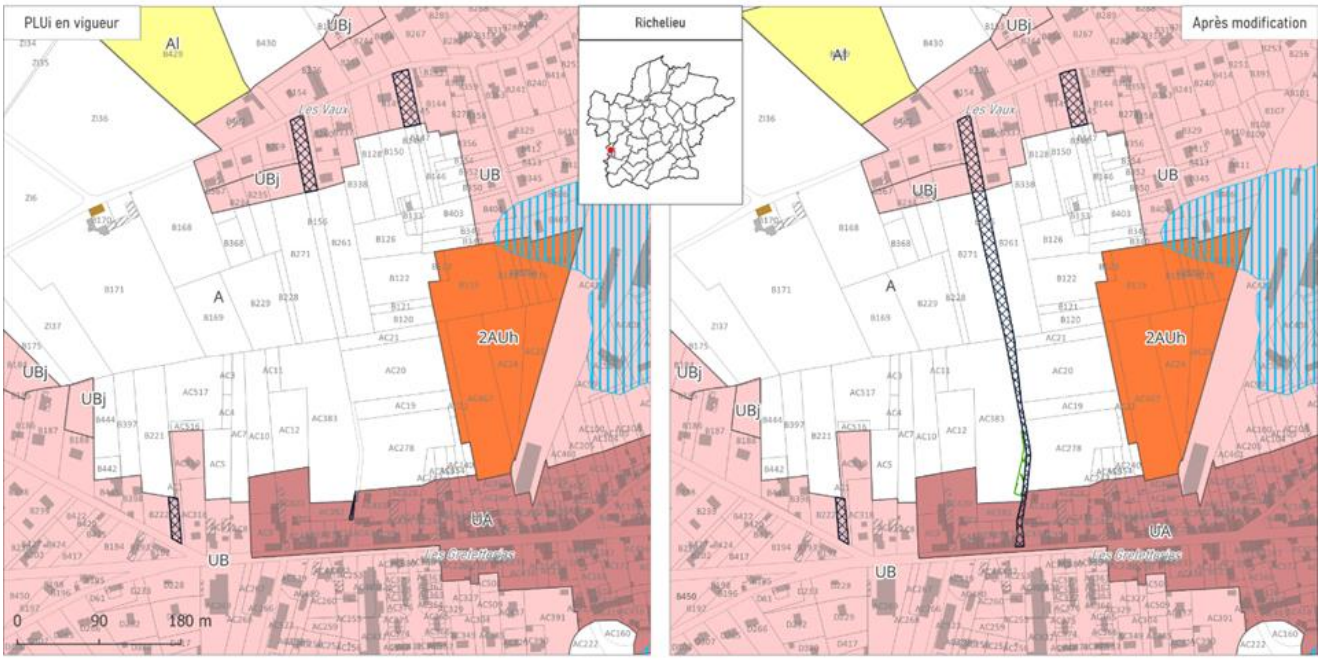
NOU-26 *Arbre remarquable*		

- Richelieu

La commune de Richelieu, qui possède actuellement 9 emplacements réservés, souhaite fusionner 2 de ces emplacements pour en faire un plus grand, d'une surface de 4420 m². Cette fusion est demandée pour permettre de désenclaver des parcelles constructibles et pour créer une liaison entre la route de Loudun et la route de Vaux. Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale il a été convenu de protéger la haie située au sud de cet emplacement réservé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les pièces modifiées seront :

- Le règlement graphique :



Plan de zonage avant/après de la commune de Ligré

- Le règlement écrit page 165 avec l'ajout d'un élément protégé aux caractéristiques suivantes :

Nom et objet	*Extrait cadastral*	*Photographie*
RIC-01		*Absence de photographie*
Haie		

6

MODIFICATIONS DES OAP SECTORIELLES

Contexte

Le PLUi identifie, aux seins des documents graphiques et écrits, des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettent de donner une dimension plus « opérationnelle » aux secteurs identifiés. L'aménagement de ces secteurs doit respecter à la fois les règles définies au document écrit ainsi que celles définies au sein des OAP.

La création d'OAP est rendue obligatoire par la loi dans certains cas, notamment lorsque la collectivité souhaite rendre constructible des secteurs agricoles ou naturels afin de garantir le respect d'une certaine densité et ainsi économiser le foncier.

Quatre ans après l'approbation du PLUi, force est de constater que certains secteurs identifiés comme pouvant recevoir une urbanisation future doivent faire l'objet d'ajustements, de modifications ou de précisions afin de faciliter leur mise en œuvre.

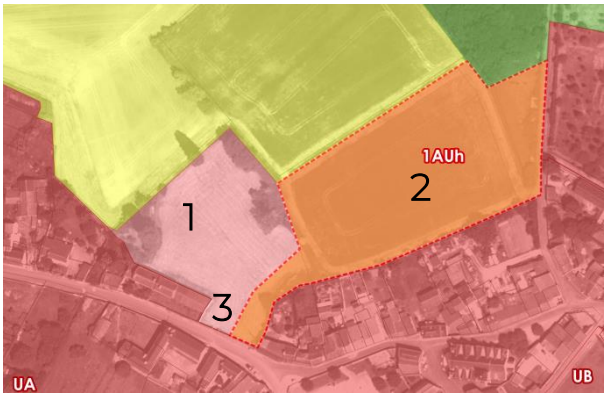
Certaines communes ont fait remonter leur volonté de supprimer une OAP, comme à Sainte-Maure-de-Touraine ou à Sazilly ou d'en modifier le périmètre, comme à Champigny-sur-Veude ou à Lémeré.

D'autres communes ont également pu constater que les orientations indiquées dans leurs OAP n'ont pas facilité la mise en œuvre du projet, aussi certaines communes ont fait la demande de revoir certaines orientations de leurs OAP pour faciliter leur aménagement, comme à L'Île-Bouchard par exemple.

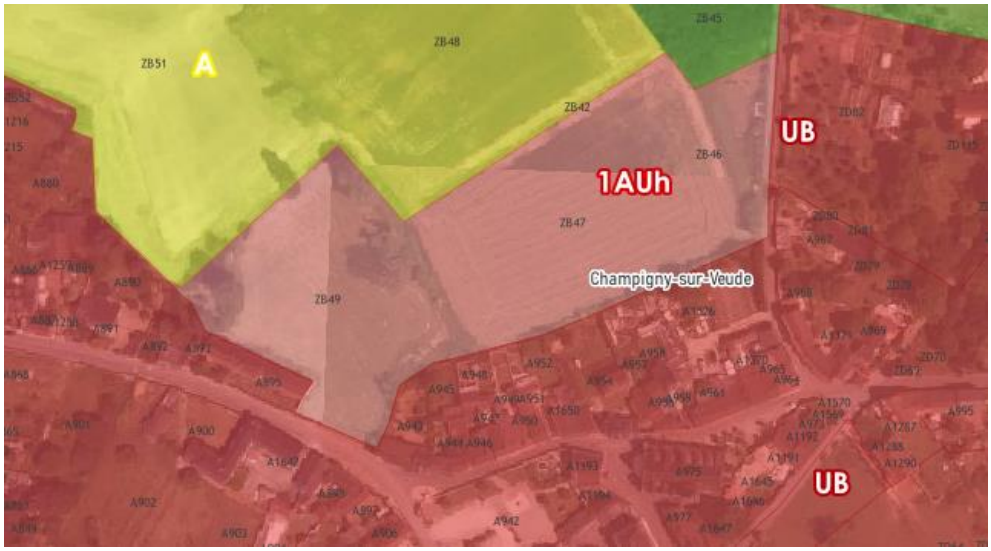
Modification par commune

Champigny-sur-Veude

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, force est de constater sur la commune de Champigny-sur-Veude, qu'un secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets du fait notamment d'un sujet de rétention foncière ne permettant pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements. Ainsi, la commune souhaite restituer une partie du secteur (« Secteur d'Enfer ») concerné par une problématique de rétention foncière à la zone agricole, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces tout en reportant sur un autre secteur, une part de la surface retirée de l'espace initial. Ce projet entre en compatibilité avec l'orientation du PADD visant à « *accroitre l'attractivité résidentielle* » du territoire par le confortement des pôles relais. Champigny-sur-Veude est en effet une commune identifiée comme pôle-relais (cf rappel du PADD en page 12 de la présente notice) Il s'agit donc de réduire la zone 1AUh du « secteur d'Enfer » au profit de la zone agricole. Ainsi, l'espace indiqué en 1 (représentant une surface de 5900m²) sur le plan ci-dessous, initialement en zone 1AUh sera inscrit en zone agricole, seul l'espace indiqué en 2 restera en zone 1AUh. La zone indiquée par le numéro 3 correspond à un espace de 320m² qui est en dent creuse et qui rebasculera en zone UA.



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



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

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

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20
- Tome 1 des OAP - pages 12 et 15.
- Tome 2 des OAP - pages 12 à 15.

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

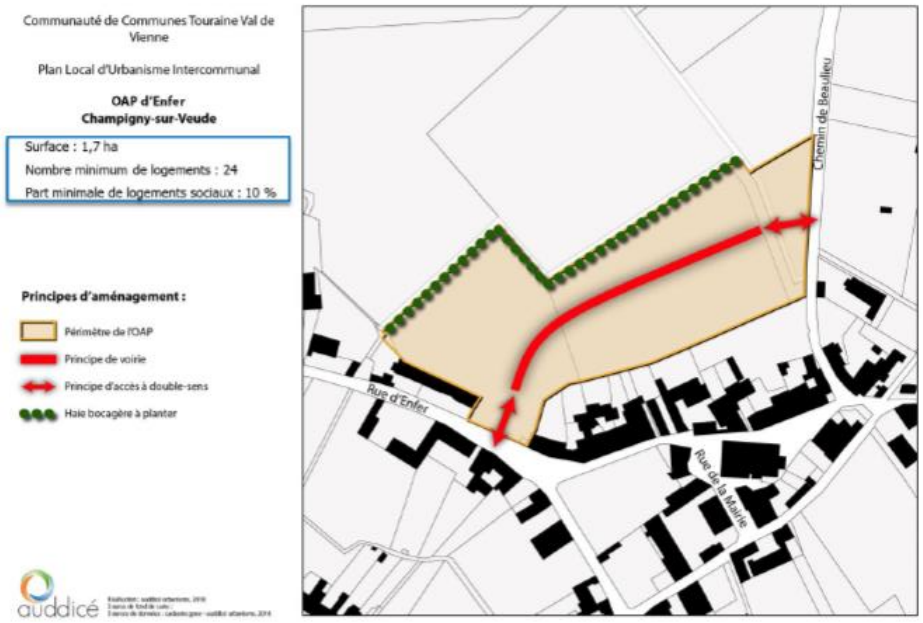
Au vu des éléments présentés ci-dessus, il est proposé de revoir le périmètre de l'OAP (en parallèle de la modification du zonage sur ce même secteur).

Orientations OAP d'Enfer - avant modification	Orientations OAP d'Enfer - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.	~~Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.~~ L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.

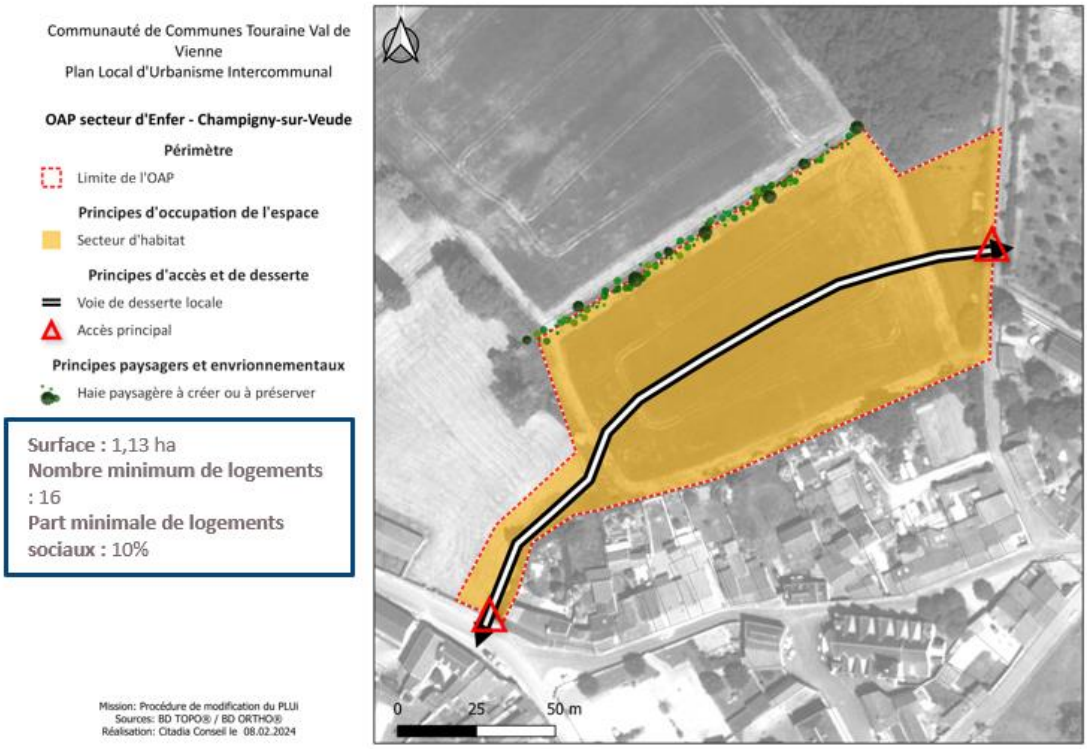
	Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 24 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T2 à T3). · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare. · Assurer une transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre rue d'Enfer et le chemin de Beaulieu. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier la transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite de secteur afin d'amoindrir l'impact visuel de l'urbanisation du site visible depuis la RD 749 ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;	Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~24 logements sur 1,7 hectare~~ 16 logements sur 1,13 hectare dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T2 à T3). · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare. · Assurer une transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue d'Enfer et le chemin de Beaulieu, l'accès par la rue d'Enfer se fera après l'acquisition de la commune de la parcelle ZB49N qui fait l'objet d'un emplacement réservé. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier la transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite de secteur afin d'amoindrir l'impact visuel de l'urbanisation du site visible depuis la RD 749 ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,

	· Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

- Schéma de principes de l'OAP d'Enfer – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP d'Enfer – après modification



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification

Chaveignes 1/2

Description détaillée du projet et justifications
La commune de Chaveignes possède aujourd'hui une OAP en deux parties sur une zone UZ (activités économiques) et une zone UB (dédiée à l'habitat). L'OAP telle que présentée aujourd'hui dans le PLUi doit être réalisée d'un seul tenant. Or cette programmation freine aujourd'hui l'aménagement de ce secteur. La commune de Chaveignes demande à séparer cette

OAP, l'OAP de Champ Vent en 2 OAP distinctes. Cela permettra une urbanisation plus libre pour les porteurs de projets entre la partie dédiée à l'économie et la partie dédiée à l'habitat.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Les orientations d'aménagement et de programmation – tome 1 - pages 32 à 36
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

- Évolution de l'OAP « Secteur Champ Vent»

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

Orientations OAP Champ Vent - avant modification
L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 22 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare. 13 lgts/ha dans tableau · Dédier la partie sud du secteur au développement de l'entreprise existante. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Aménager un carrefour sur la route du 19 mars pour desservir le secteur de manière sécurisée. · Accéder aux logements via une voie de desserte à double sens via la rue du 19 mars ; · Proposer un accès sur le chemin du Champ Vent ; · Interdire les accès individuels sur le chemin de Champ Vent et la rue de Champ Vent pour sécuriser la circulation sur ces axes. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.

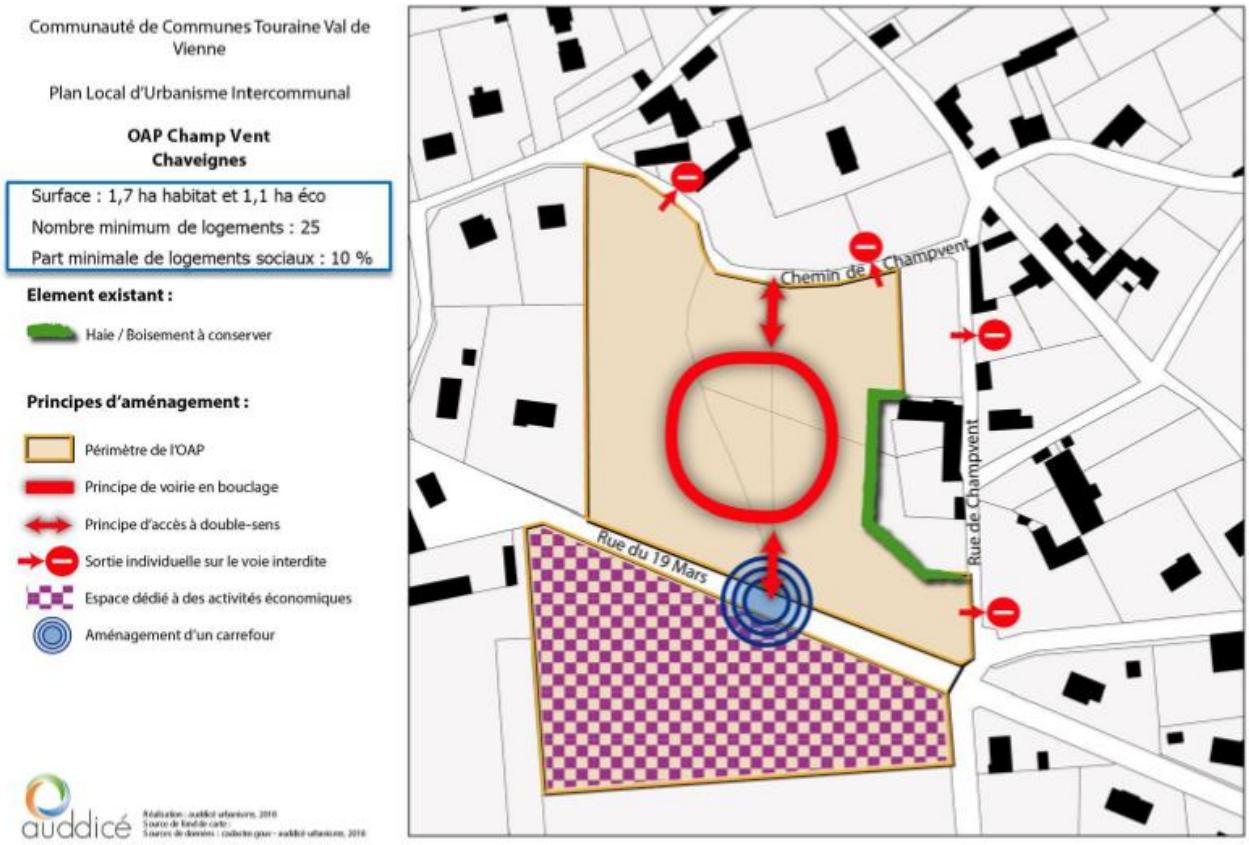
Orientations OAP Champ Vent <u>Habitat</u> - après modification
L'opération d'aménagement est ~~à réaliser d'un seul tenant~~ réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 22 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.

	· Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de ~~15~~ 13 logements par hectare. ~~13 lgts/ha dans tableau~~ · ~~Dédier la partie sud du secteur au développement de l'entreprise existante.~~ Mobilité et connexions urbaines ~~· Aménager un carrefour sur la route du 19 mars pour desservir le secteur de manière sécurisée.~~ · Accéder aux logements via une voie de desserte à double sens via la rue du 19 mars. Ces accès seront aménagés de telle façon à sécuriser la circulation et réduire la vitesse dans ce secteur. Ces aménagements devront être cohérents avec le réaménagement de la rue du 19 mars qui aura pour objectif de créer des cheminements piétons et cyclables et de végétaliser la rue. Deux emplacements réservés sont prévus le long de la rue pour ce projet ; · Aménager de préférence des accès mutualisés pour accéder au secteur dédié à l'habitat. Cependant des sorties individuelles pourront être possibles sur le chemin de Champ Vent ; · Proposer ~~un~~ des accès sur le chemin ~~du~~ de Champ Vent ; ~~· Interdire les accès individuels sur le chemin de Champ Vent et la rue de Champ Vent pour sécuriser la circulation sur ces axes.~~ Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ~~· Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité ;~~ · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installations adaptées.
	Orientations OAP Champ Vent Économie - après modification
	L'opération d'aménagement est ~~à réaliser d'un seul tenant~~ réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : Formes urbaines et programmation ~~· Créer au minimum 22 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ;~~ ~~· Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.~~ ~~· Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare. 13 lgts/ha dans tableau~~ · Dédier ~~la partie sud du secteur au développement de l'entreprise existante~~ ce secteur à l'aménagement d'activités participant au développement économique du territoire. Mobilité et connexions urbaines · ~~Aménager un carrefour sur la route du 19 mars pour desservir le secteur de manière sécurisée.~~ ~~· Accéder aux logements via une voie de desserte à double sens via la rue du 19 mars~~ ; · Accéder au secteur via un accès unique donnant sur la rue du 19 mars. Cet accès devra être sécurisé à l'image des travaux de réaménagement des rives de la rue du 19 mars. Ce projet a pour objectif de créer des cheminements piétons et cyclables et de végétaliser la rue. Pour faciliter ce projet la commune a mis en place deux emplacements réservés ; Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité au nord du secteur ; ~~· Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;~~

~~- Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.~~

· Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,
· Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
· Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
· Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installations adaptées.

- Schéma de principes de l'OAP Champ Vent – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP Champ Vent Habitat – après modification

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

OAP de Champ Vent habitat - Chaveignes

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Principes d'accès et de desserte

Accès principal

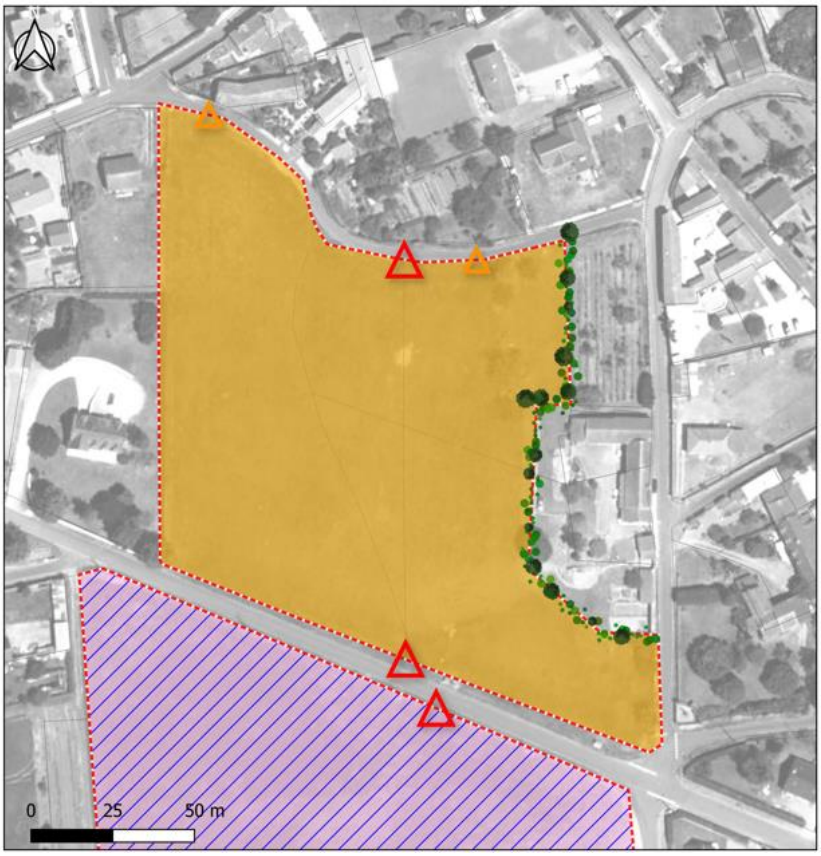
Accès secondaire

Principes paysagers et envrionnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 1,7 hectares
Nombre minimum de logements : 22
Part minimale de logements sociaux : 10%

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 08.01.2024



- Schéma de principes de l'OAP Champ Vent Économie – après modification

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

OAP de Champ Vent zone économique - Chaveignes
Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'activités mixtes

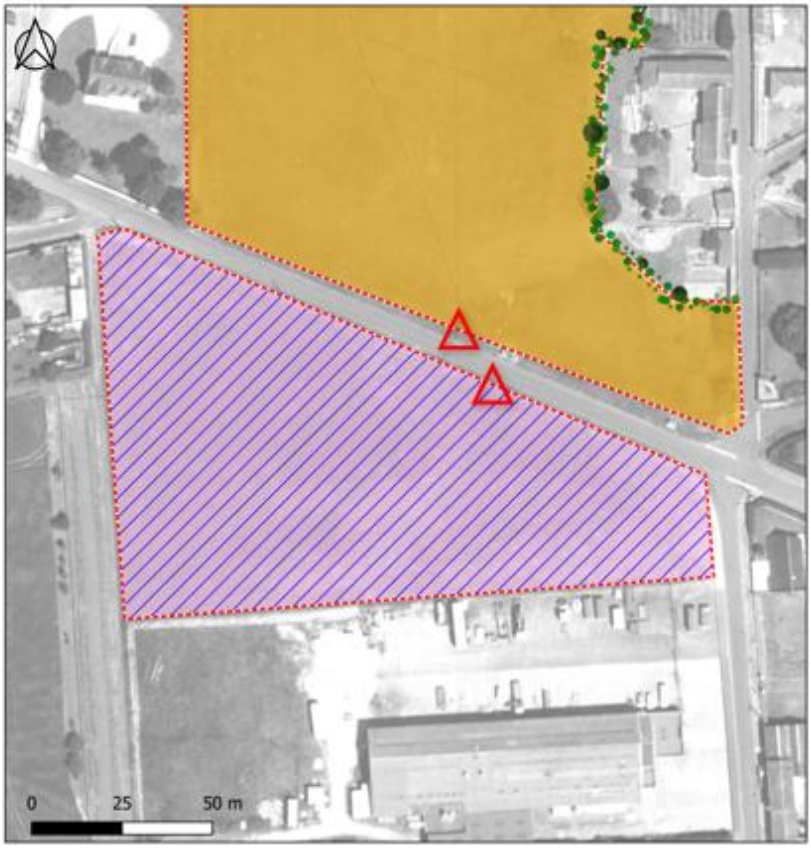
Principes d'accès et de desserte

Accès principal

Sortie individuelle sur la voie interdite

Surface : 1,1 ha

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 08.01.2024



Chaveignes 2/2

Description détaillée du projet et justifications

Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Chavaignes souhaite simplifier son OAP des Amandiers.

Il est demandé avec cette modification de venir supprimer le principe de desserte interne du secteur dans le schéma de principe afin de simplifier son aménagement.

Un projet est en train de se configurer sur le secteur et le principe de voirie dessiné sur l'OAP est un point bloquant pour l'avancée de l'aménagement.

- Les orientations d'aménagement et de programmation – tome 1 - pages 45 à 49

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

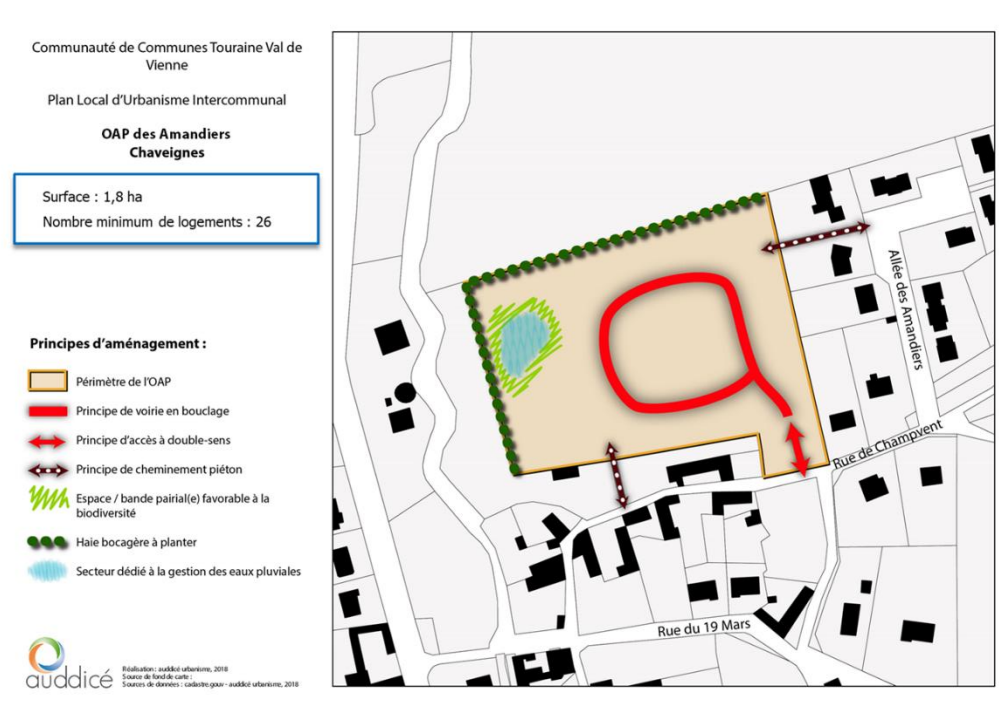
- Tome 3 des OAP – pages 81 à 88

▪ Évolution de l'OAP « Secteur de la Vau »

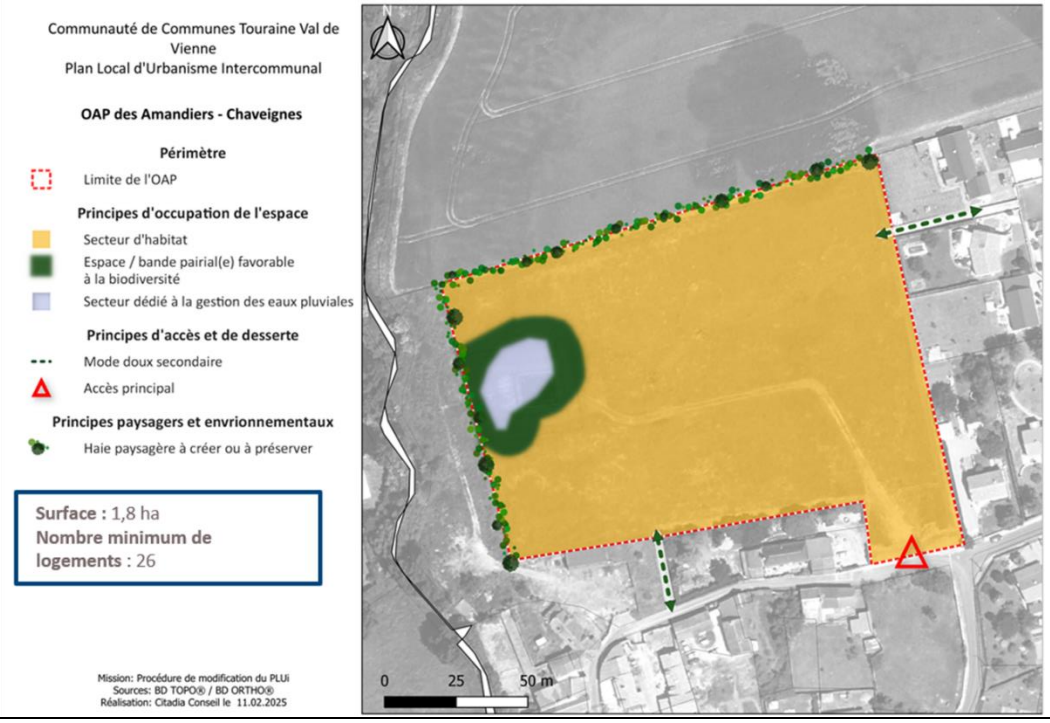
Orientations OAP Secteur de la Vau – avant modification	Orientations OAP Secteur de la Vau – après modification
Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> • **Créer au minimum 26 logements** sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ; • Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3).** • Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> • Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de Champvent ;** • Favoriser une **desserte interne en bouclage ;** • Permettre un **accès piétonnier à l'allée des Amandiers et à la rue de Champvent**. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> • **Conserver et optimiser le bassin de gestion des eaux pluviales ;** • Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords de l'unité foncière ;	Pour **l'aménagement de ce secteur**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> • **Créer au minimum 26 logements** sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ; • Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3).** • Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> • Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de Champvent ;** • ~~Favoriser une desserte interne en bouclage ;~~ • Permettre un **accès piétonnier à l'allée des Amandiers et à la rue de Champvent**. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> • **Conserver et optimiser le bassin de gestion des eaux pluviales ;** • Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords de l'unité foncière ; • Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des

• Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. • Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,** • **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions. • Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. • Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.	déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. • Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,** • **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions. • Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. • Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

- Schéma de principes de l'OAP des Amandiers – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP des Amandiers – après modification



Faye-la-Vineuse

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Faye-la-Vineuse se questionne sur son OAP Secteur de la Vau. Le phasage initial prévoyait une urbanisation progressive commençant car le centre de l'OAP, secteur qui n'est aujourd'hui pas connecté au reste de la commune. Aménager l'OAP comme prévu aujourd'hui créerait une dent creuse. La commune souhaite, via cette procédure, modifier le phasage pour assurer une meilleure continuité du bâti, en liaison avec le centre-bourg. Par ailleurs, un secteur au nord-est de l'OAP est susceptible d'être sous-cavé, la commune souhaite renforcer dans son OAP le principe de précaution, en faisant de cet espace un non aedificandi en l'absence d'études de risques. De plus, la commune avait projeté lors de l'élaboration du PLUi un principe d'aménagement de la voirie interne. Ce principe peut aujourd'hui bloquer les porteurs de projets. La commune souhaite supprimer ce principe pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP et ainsi permettre la réalisation de logements à moyen terme. Enfin, après réflexion, la commune souhaite pouvoir prévoir dans l'OAP une aire de jeux pour enfants, dans la mesure où la commune souhaite attirer dans son nouveau quartier différentes typologies de ménages dont des familles. Elle souhaitait pouvoir ajouter ce principe dans l'OAP.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

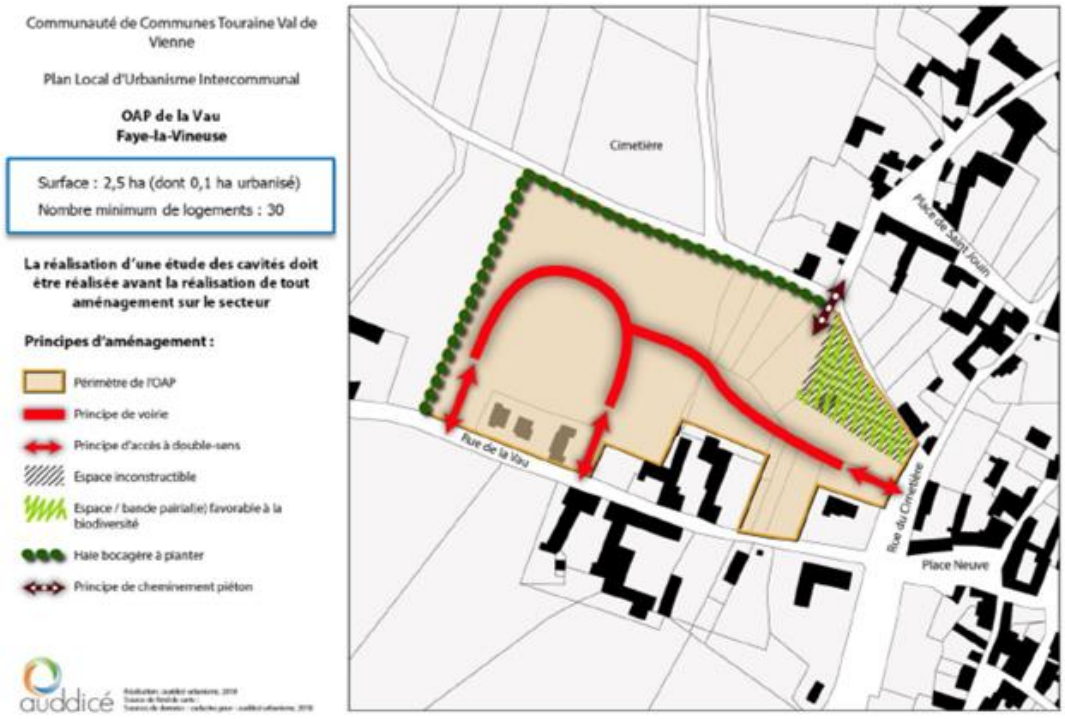
- Tome 3 des OAP - pages 49 à 53
- Tome 1 des OAP - pages 13 et 15.

▪ Évolution de l'OAP « Secteur de la Vau »

Orientations OAP Secteur de la Vau – avant modification	Orientations OAP Secteur de la Vau – après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 30 logements sur 2,5 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 12 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante et à double sens depuis la rue du cimetière jusqu'à la rue de Vau ; · Aménager un cheminement piéton au nord du site vers la place de Saint Jouin. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Prendre en compte la partie sous cavée, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite du secteur ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~30 logements sur 2,5 hectares~~ 28 logements sur 2,35 hectares dédiés à de l'habitat. Ce chiffre pourra être revu à la baisse si un plus large secteur révèle des espaces sous-cavés. Inversement, il devra être revu à la hausse si aucun secteur ne se révèle sous-cavé. Dans ce cas, le nombre de logements minimum à créer sera de 31. Cependant, la densité de 12 logements hectare devra être respectée. · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 12 logements par hectare ; · Optimiser les secteurs de l'OAP non constructibles du fait de la présence d'espaces sous-cavés, notamment au nord-est de l'OAP. Valoriser ces secteurs en tant qu'espace vert favorable à la biodiversité. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> ~~· Accéder aux logements via une voie de desserte traversante et à double sens depuis la rue du cimetière jusqu'à la rue de Vau ;~~ · Accéder aux logements via un accès prévu rue du cimetière. La position de cet accès pourra être revue et reportée à un autre endroit si l'espace sous-cavé se révèle plus large. Des accès secondaires mutualisés entre les habitations pourront être prévus au sud de l'OAP rue de la Vau ; · Aménager un cheminement piéton au nord du site vers la place de Saint Jouin. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Prendre en compte la partie sous cavée, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive. Une étude de risques sur les parcelles comptant un

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

- Schéma de principes de l'OAP Secteur de la Vau – avant modification



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Vau
Faye-la-Vineuse

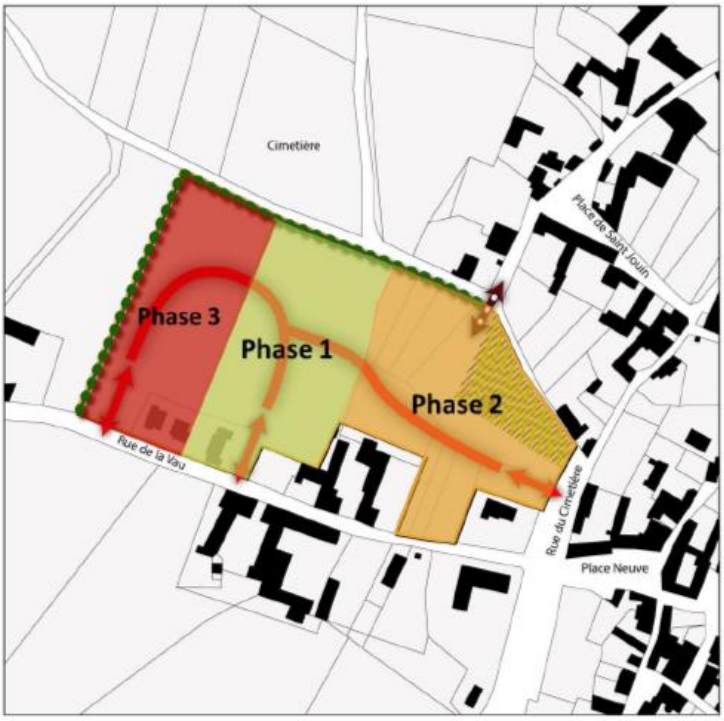
Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

Phase 2 : lorsque 75% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

Phase 3 : lorsque 75% des lots de la Phase 2 seront commercialisés.

auddicé



- Schéma de principes de l'OAP Secteur de la Vau – après modification

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

OAP secteur de la Vau - Faye-la-Vineuse

Périmètre
Limite de l'OAP

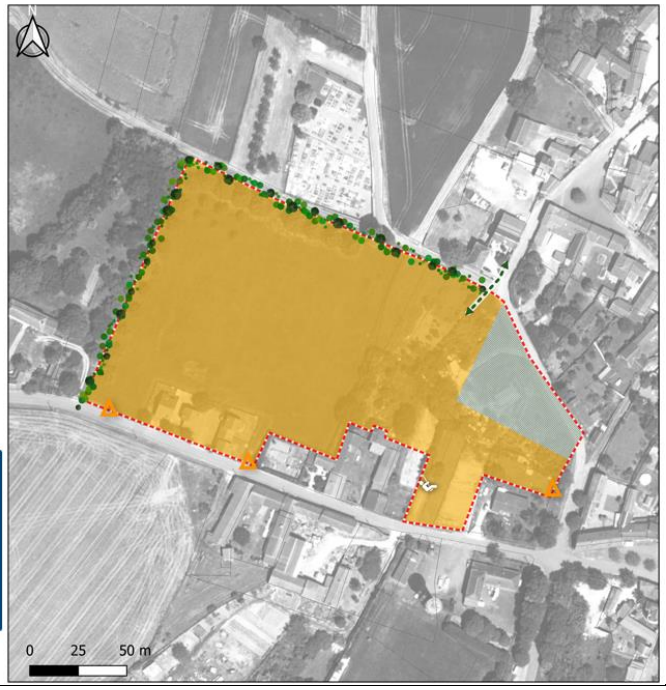
Principes d'occupation de l'espace
Zone non aedificandi en l'absence d'études de risques
Secteur d'habitat
Aire de jeux

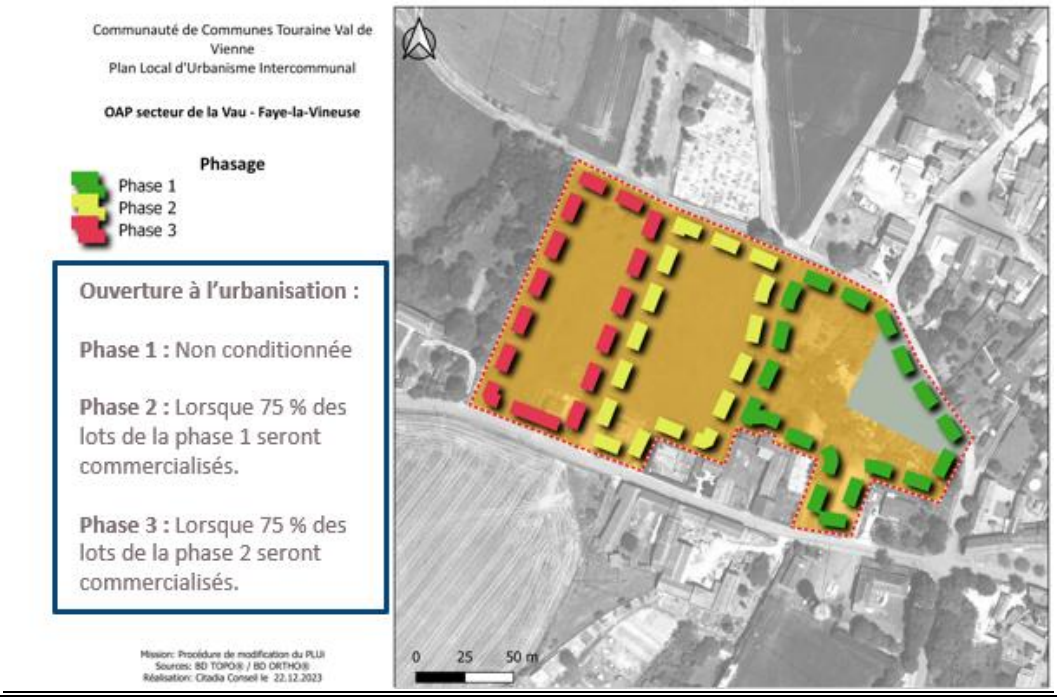
Principes d'accès et de desserte
Mode doux secondaire
Accès

Principes paysagers et envrionnementaux
Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 2,58 ha (dont 0,23 ha de zone non constructible)
Nombre minimum de logements : 28 (chiffre variable en fonction de la baisse ou de la hausse d'espaces inconstructibles.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 03.05.2024





Lémeré

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Lémeré se questionne sur son OAP du Coudray, et plus précisément sur le nombre de logements à y créer. La commune de Lémeré connait une évolution annuelle négative depuis 2014. Même si la commune souhaite prévoir de nouveaux logements pour accueillir des nouveaux ménages et pour faire face au phénomène de desserrement des ménages, elle souhaite diminuer la surface dédiée aux logements dans son OAP. La commune souhaite que la partie nord, aujourd'hui prévue pour accueillir de l'habitat, devienne un secteur pouvant accueillir des équipements, un espace pour des loisirs comme des jeux pour enfants. Cet espace, prévu au nord de l'OAP pourra faire le lien entre le centre-bourg bâti et le nouveau quartier, ce qui permettra une meilleure insertion du projet dans la commune. Cet objectif est conforme à l'orientation 1.1.3 du PADD qui vise à *« consolider les ensembles bâtis du territoire »*, et qui porte pour enjeu de développer des espaces collectifs qualitatifs et ludiques. La commune souhaite également via cette procédure pouvoir changer le phasage de l'OAP. Quatre ans après l'approbation du PLUi, force est de constater que le secteur n'a pas été aménagé notamment car les parcelles en phase 2 font l'objet de rétention foncière. Ainsi la commune souhaite pouvoir intégrer dans cette procédure un changement de phasage qui permettrait une réalisation plus rapide de l'OAP. Enfin les élus souhaitent supprimer le schéma de voirie interne qui a été pensé dans l'OAP et qui peut bloquer aujourd'hui des porteurs de projet. Lien avec l'évaluation environnementale Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version de l'OAP a été revue. Ainsi le linéaire de haies à créer a été augmenté (sur la façade sud notamment) pour favoriser une meilleure intégration paysagère du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De plus, deux parcelles (B 88 et B 89) ont également été identifiés comme espace favorable à la biodiversité et qui doit être préserver de l'urbanisation.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

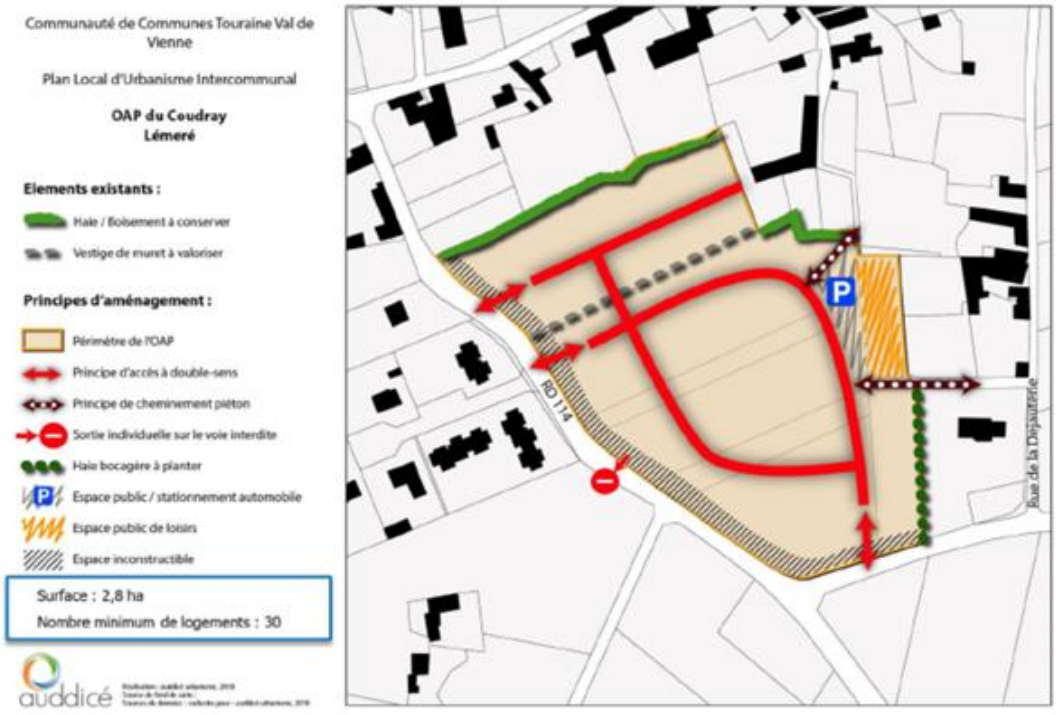
- Tome 3 des OAP - pages 68 à 72.
- Tome 1 des OAP - pages 13 et 15.
- Rapport de présentation - tome 3 - page 93.
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20.
- Règlement graphique (2 plans à modifier : plan à l'échelle communale + zoom bourg 1/2).

- Évolution de l'OAP « Secteur du Coudray »

Orientations OAP du Coudray - avant modification	Orientations OAP du Coudray – après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus, contraint par les exigences du SCoT, ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 30 logements sur 2,8 hectare dédié à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 12 logements par hectare. · Assurer un recul minimal de 3m des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la D114. · Aménager un espace de stationnement qualitatif sur le secteur et à proximité de cheminements ; · Projetée l'aménagement d'un espace public à l'Est du secteur en conservant les arbres d'intérêt paysager. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte en bouclage depuis la D114. · Limiter la multiplication des sorties individuelles sur la D114 ; · Optimiser les cheminements doux en assurant une continuité de ces derniers au sein du secteur. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Conserver les haies existantes sur les abords du secteur et favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur la frange Est ; · Valoriser les vestiges de l'ancien mur de pierres traversant le secteur ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en	Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus, contraint par les exigences du SCoT, ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~30 logements sur 2,8 hectares~~ 24 logements sur 2 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 12 logements par hectare ; · Aménager la partie nord de l'OAP avec des équipements d'intérêts collectifs comme des jeux pour enfants ; · Assurer un recul minimal de 3m des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la D114 ; · Aménager un espace de stationnement qualitatif ~~sur le secteur et à proximité de cheminements~~ dans le secteur dédié aux équipements collectifs ; ~~· Projetée l'aménagement d'un espace public à l'Est du secteur en conservant les arbres d'intérêt paysager.~~ <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte en bouclage depuis la D114. · Limiter la multiplication des sorties individuelles sur la D114, les accès seront mutualisés, un accès se fera au sud et un autre à l'ouest ; · Optimiser les cheminements doux en assurant une continuité de ces derniers au sein du secteur. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Conserver les haies existantes sur les abords du secteur et favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur la frange est, sud et nord ;

	cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Envisager la gestion des eaux usées des nouvelles habitations ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Préserver de l'urbanisation les parcelles, au nord-est du secteur afin de maintenir cet espace favorable à la biodiversité ; · Valoriser les vestiges de l'ancien mur de pierres traversant le secteur ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Envisager la gestion des eaux usées des nouvelles habitations ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie ; · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

- Schéma de principes de l'OAP du Coudray – avant modification



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Coudray
Lémeré

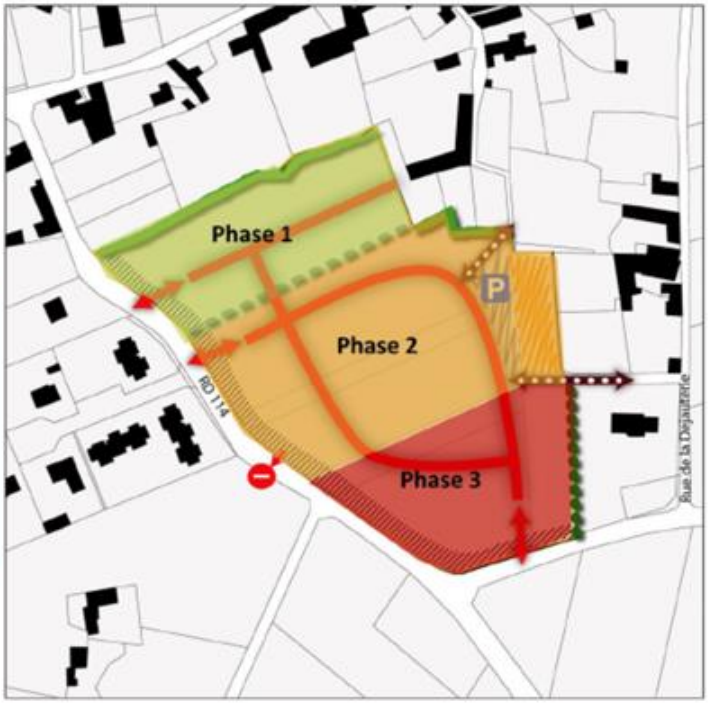
Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

Phase 2 : lorsque 80% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

Phase 3 : lorsque 80% des lots de la Phase 2 seront commercialisés.

auddicé



- Schéma de principes de l'OAP du Coudray – après modification

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

OAP secteur du Coudray - Léméré

Périmètre
- Limite de l'OAP

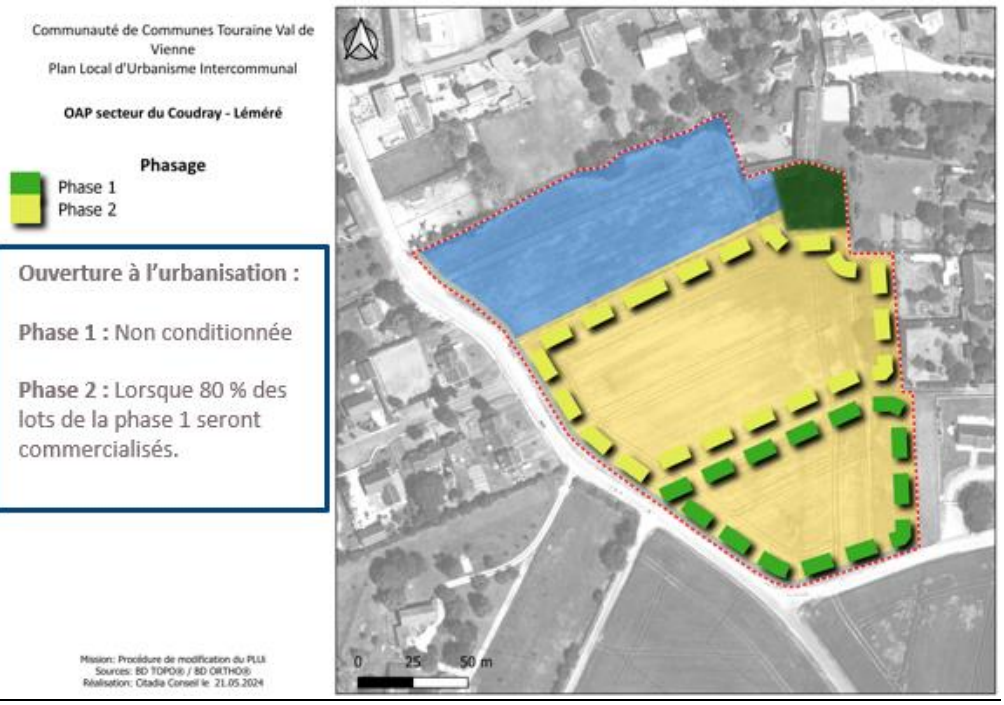
Principes d'occupation de l'espace
- Zone non aedificandi
- Habitat individuel pavillonaire
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Aire de jeux

Principes d'accès et de desserte
- Mode doux secondaire
- Accès principal
- Aire de stationnement public
- Sortie individuelle sur la voie interdite

Principes paysagers et envrionnementaux
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver

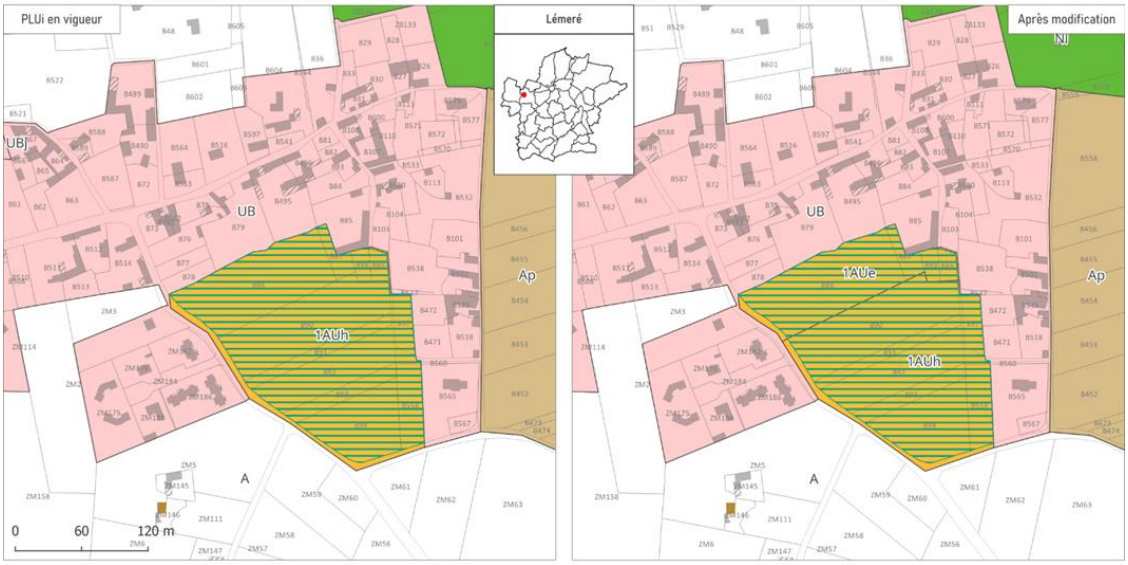
Surface : 2,9 ha (dont 0,09 de surface non constructible et 0,8 ha d'espace dédié à des équipements d'intérêts collectifs).
Nombre minimum de logements : 24

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 21.05.2024



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



Ligré

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Ligré souhaite modifier son OAP Secteur de la Morlière. En effet, ce secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets du fait notamment d'un sujet de rétention foncière ne permettant pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements. Ainsi, la commune souhaite restituer une partie de l'OAP (« Secteur de la Morlière ») concernée par une problématique de rétention foncière à la zone agricole, dans un objectif de réduction de la

consommation d'espaces. Ainsi, la commune souhaite reclasser la parcelle ZW 94 en zone A, d'une surface de 1647m².

Pour faciliter l'aménagement du secteur la commune souhaite, à travers cette procédure, simplifier les principes de voirie interne.

La commune souhaite également venir préciser un principe d'inconstructibilité dans l'OAP. En effet l'OAP est traversée par une ligne électrique. Pour faciliter la vente des futurs logements sur ce secteur, la commune souhaite interdire toutes constructions dans une zone de 10 mètres de part et d'autre du passage de cette ligne.

Ces nouvelles orientations devront permettre la réalisation du projet à moyen terme et ainsi réaliser les objectifs de construction de logements de la commune.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 3/3)
- Tome 1 des OAP – pages 12 et 15
- Tome 2 des OAP - pages 26 à 30
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 90 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

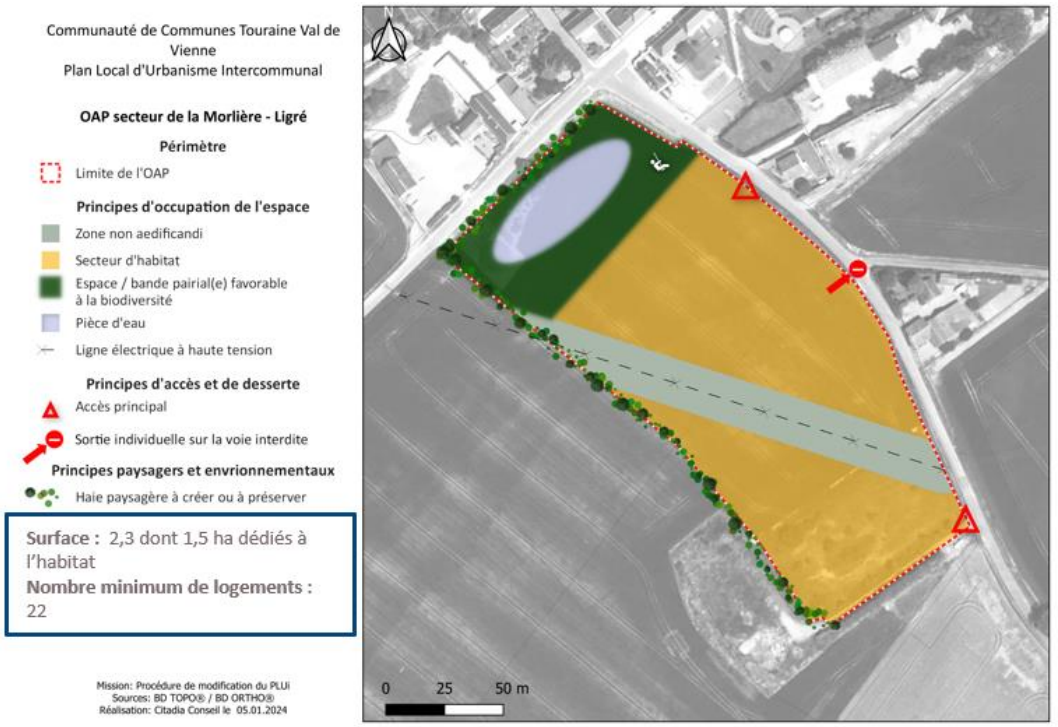
- Évolution de l'OAP « Secteur de la Morlière »

Orientations OAP Secteur de la Morlière - avant modification	Orientations OAP Secteur de la Morlière - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 32 logements sur 2,3 hectare dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T1 à T3). · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante, en bouclage depuis la rue de la Morlière. · Éviter les sorties individuelles sur la rue de la Morlière. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Aménager un bassin de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du secteur ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de	Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : Formes urbaines et programmation · Créer au minimum ~~32 logements sur 2,3 hectares~~ 21 logements sur 1,5 hectares dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de « petits » logements (T1 à T3). · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 14 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via ~~une voie de desserte traversante, en bouclage depuis la rue de la Morlière~~ des accès mutualisés donnant sur la rue de la Morlière. · Éviter les sorties individuelles sur la rue de la Morlière. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Assurer un recul minimal de 10 mètres des nouvelles constructions de part et d'autre de la ligne électrique ;

ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales entre le secteur et l'espace cultivé ; · Préconiser la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Aménager un bassin de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du secteur, favorable à la biodiversité. Une aire de jeux pour enfants pourra y être aménagée en transition avec la zone d'habitat ; · Aménager un espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales entre le secteur et l'espace cultivé ; · Préconiser la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

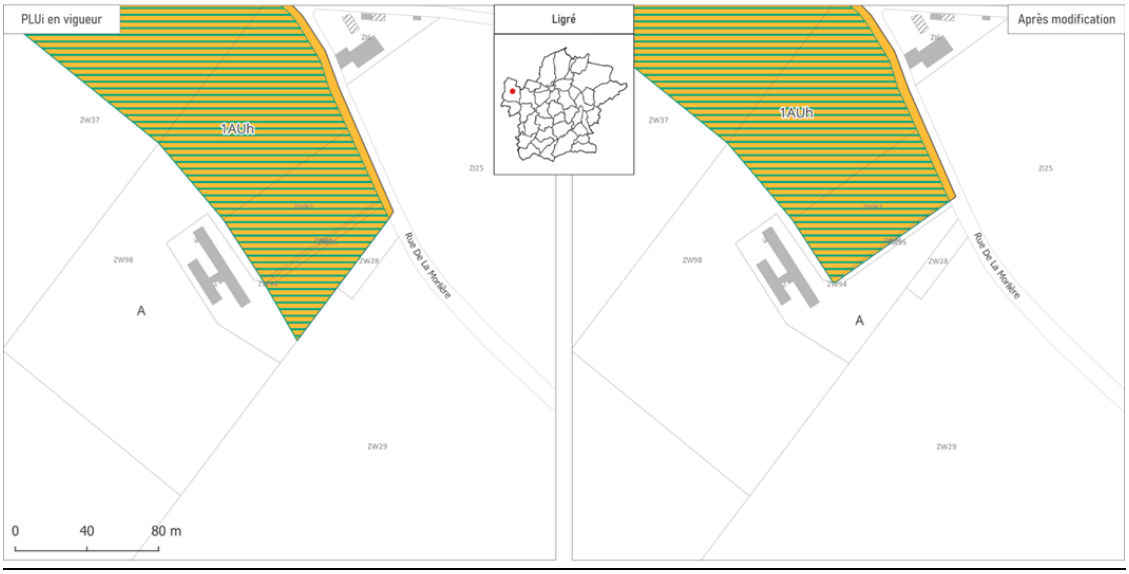
- Schéma de principes de l'OAP du Secteur de la Morlière – avant modification

- Schéma de principes de l'OAP du Secteur de la Morlière – après modification



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



L'Île-Bouchard / Brizay

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, les communes de Brizay et de L'Île-Bouchard souhaitent modifier leur OAP commune, l'OAP de la Commanderie. Le secteur de la Commanderie, identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets. Ainsi, trois propriétaires, situés sur la commune de L'Île Bouchard souhaitent pouvoir retirer leurs parcelles, de taille réduite et situées en limite d'OAP. Il s'agit des parcelles AH334, AH335 et

AH511, pour une surface totale de 1 972 m². Ces parcelles seront reclassées en UA pour faciliter leur urbanisation rapide et répondre aux enjeux de création de logements à court terme.

Les communes font aussi la demande de modifier le contenu de l'OAP. Elles se sont mises d'accord pour diminuer la surface à urbaniser et augmenter la surface favorable à la biodiversité non constructible au sud. Cet espace de respiration sera un espace public pour ce nouveau quartier, conformément à l'orientation 1.1.3 du PADD qui vise à « *consolider les ensembles bâtis du territoire* ».

Aussi elles souhaitent pouvoir simplifier le schéma de voirie interne pour ne pas freiner les porteurs de projets et faciliter l'urbanisation rapide du secteur.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

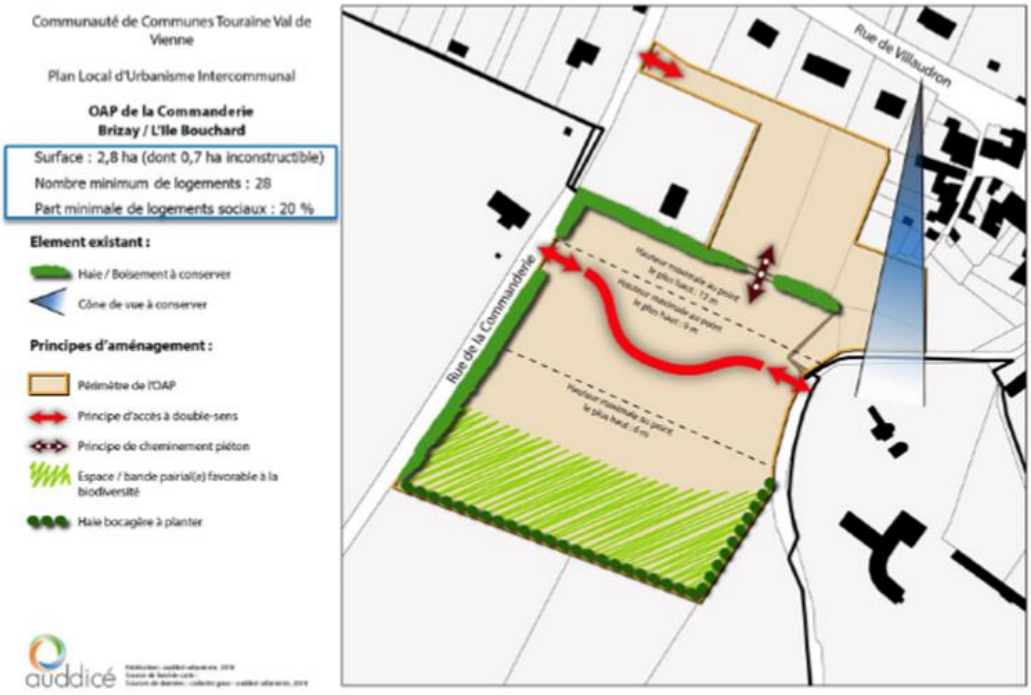
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/2)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90 et 93
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20
- Tome 1 des OAP - pages 67 à 71
- Tome 1 des OAP – pages 11 et 15

- Évolution de l'OAP « Secteur de la Commanderie »

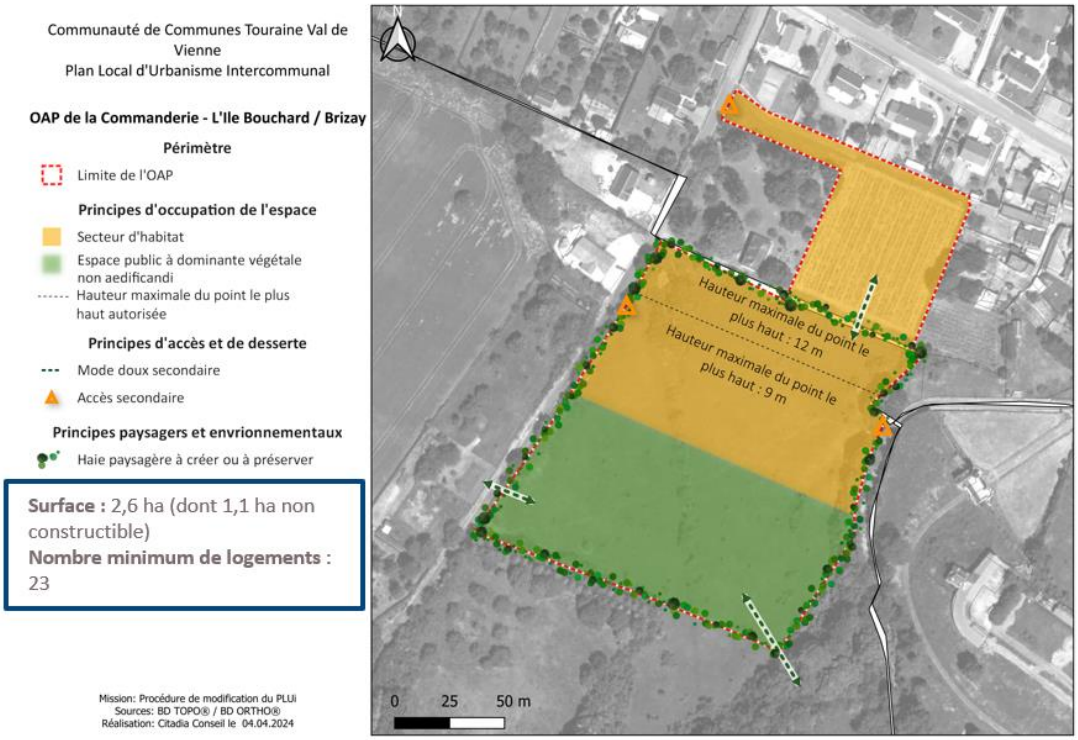
Orientations OAP de la Commanderie - avant modification	Orientations OAP de la Commanderie - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 32 logements sur 2,1 hectares constructibles ; · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété. · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue des Petits Bournais et le Chemin de la Commanderie ; · Envisager un minima de deux accès à partir du chemin de la Commanderie ; · Permettre un accès piétonnier interne au secteur entre les terrains sur l'Île Bouchard et ceux sur Brizay. Cet accès peut être ouvert à la circulation automobile si le parti pris du projet urbain le justifie. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ;	~~Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.~~ L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~32 logements sur 2,1 hectares constructibles~~ 23 logements sur 1,5 hectares constructibles ; · Diversifier l'offre de logement en proposant ~~un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ou~~ des logements en accession à la propriété. · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 15 logements par hectare. · Préserver le sud de l'OAP de l'urbanisation pour éventuellement y aménager un petit parc, avec des aménagements légers tels que des cheminements piétons et des bancs. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via ~~une voie de desserte traversante entre la rue des Petits Bournais et le Chemin de la Commanderie~~ un accès mutualisé donnant sur le chemin de la Commanderie ; ~~· Envisager un minima de deux accès à partir du chemin de la Commanderie ;~~ · Permettre un accès piétonnier interne au secteur entre les terrains sur l'Île Bouchard et ceux sur Brizay. Cet accès peut être ouvert à la

	· Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	circulation automobile si le parti pris du projet urbain le justifie. · Permettre également des accès piétons sur la partie sud de l'OAP. Cette partie pourra être aménagée légèrement sous la forme d'un parc réservé aux piétons et autres modes doux. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, notamment au sud du secteur, entre Brizay et l'Ile-Bouchard ; · Préserver le sud de l'OAP de toute urbanisation pour maintenir l'habitat de la faune et de la flore locale ; · Préserver les hauteurs du site en limitant la hauteur maximale des constructions au fur et à mesure de l'augmentation du relief ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.

- Schéma de principes de l'OAP de la Commanderie – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP de la Commanderie – après modification



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification

L'Ile-Bouchard 1/2

Description détaillée du projet et justifications

Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune L'Île-Bouchard souhaite modifier son OAP du Meslier.

Le secteur du Meslier, identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets. Certaines parcelles font aujourd'hui l'objet de rétention foncière. La phase 1 fait l'objet de plusieurs réflexions pour un aménagement prochain.

La phase 2 pose problème car elle est composée de nombreuses petites parcelles, appartenant à différents propriétaires qui ne sont pas vendeurs, contrairement aux deux propriétaires de la phase 3. La commune souhaite ainsi pouvoir inverser la phase 2 et la phase 3, pour permettre sa réalisation plus rapide.

La commune a également constaté deux incohérences entre le périmètre de l'OAP sur le plan de zonage et celui du schéma de principe. Ainsi la commune souhaite pouvoir corriger le schéma de l'OAP afin qu'il soit identique au plan de zonage. Cela implique d'intégrer la parcelle AE302 au schéma de l'OAP et de retirer la parcelle AE312. Cette modification augmente légèrement la surface de l'OAP et impacte ainsi le nombre de logement à construire.

Différence de périmètre entre le plan de zonage et le schéma de l'OAP

Lien avec l'évaluation environnementale

Dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la première version de l'OAP a été revue. Ainsi le linéaire de haies à créer a été augmenté (sur la façade sud ouest) pour favoriser une meilleure intégration paysagère du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

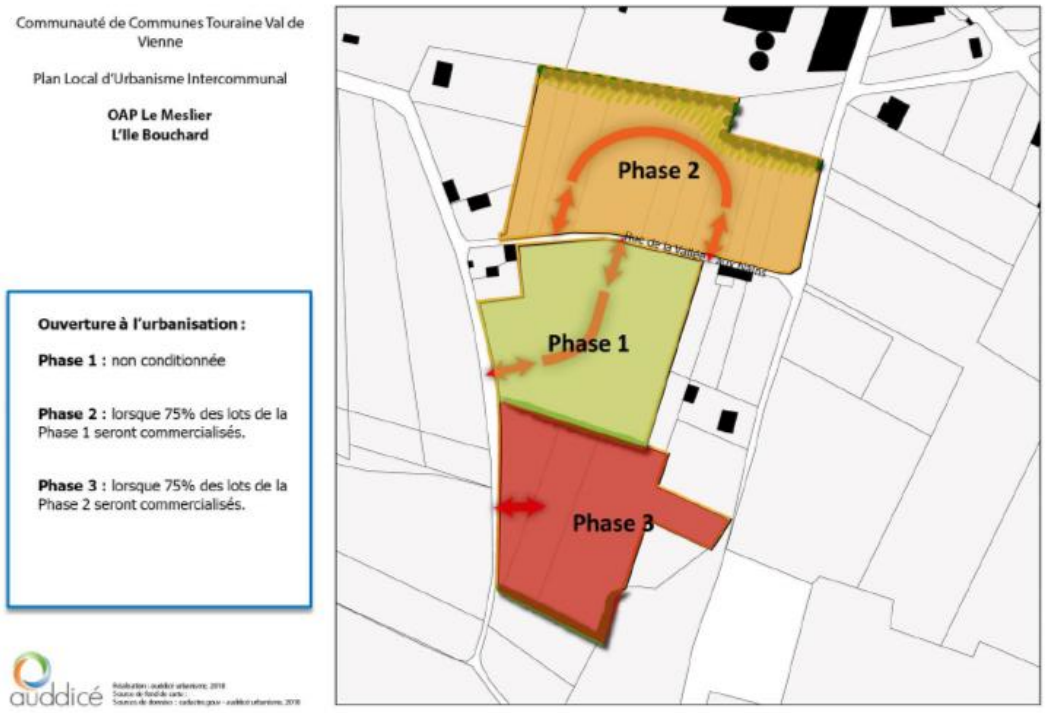
- Tome 1 des OAP – pages 61 à 66
- Tome 1 des OAP – pages 11 et 15
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90 et 93

- Évolution de l'OAP « Secteur du Meslier»

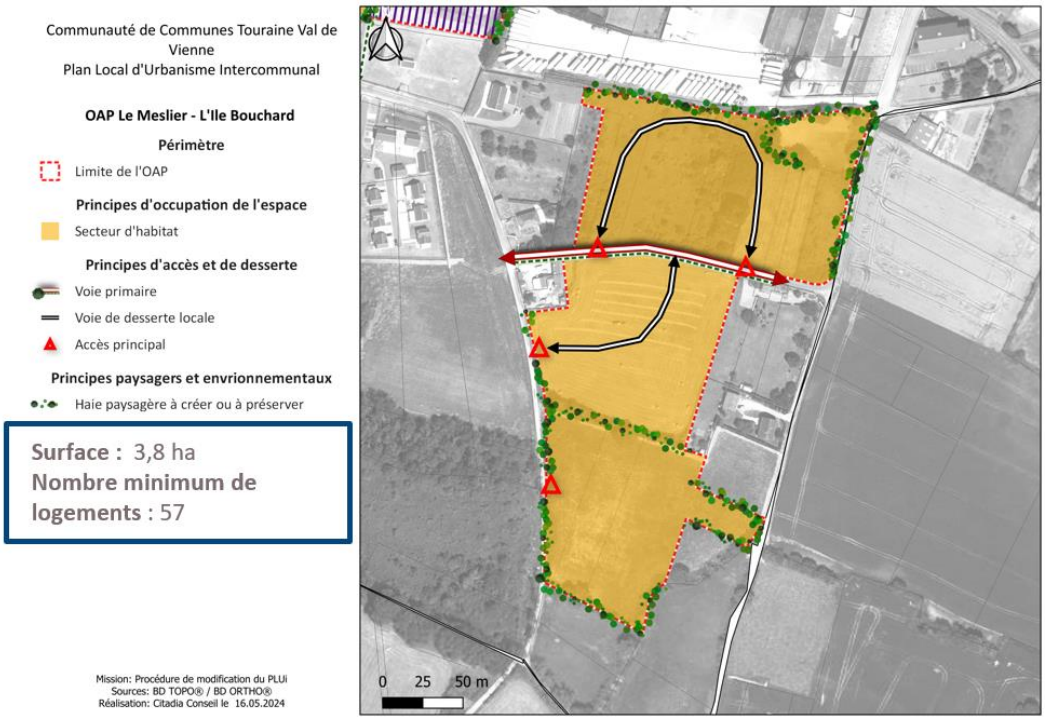
Orientations OAP du secteur du Meslier - avant modification	Orientations OAP du secteur du Meslier - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : Formes urbaines et programmation · Créer au minimum 54 logements sur 3,6 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare. Mobilité et connexions urbaines · Accéder aux logements via une voie de desserte en sens unique dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de la Grenouillère ; Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition entre l'espace commercial et l'espace habité ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.	Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : Formes urbaines et programmation · Créer au minimum ~~54 logements sur 3,6 hectares~~ 57 logements sur 3,8 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare. Mobilité et connexions urbaines · Accéder aux logements via une voie de desserte en sens unique dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de la Vallée aux nains. Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition entre l'espace commercial et l'espace habité ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie ; · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.-

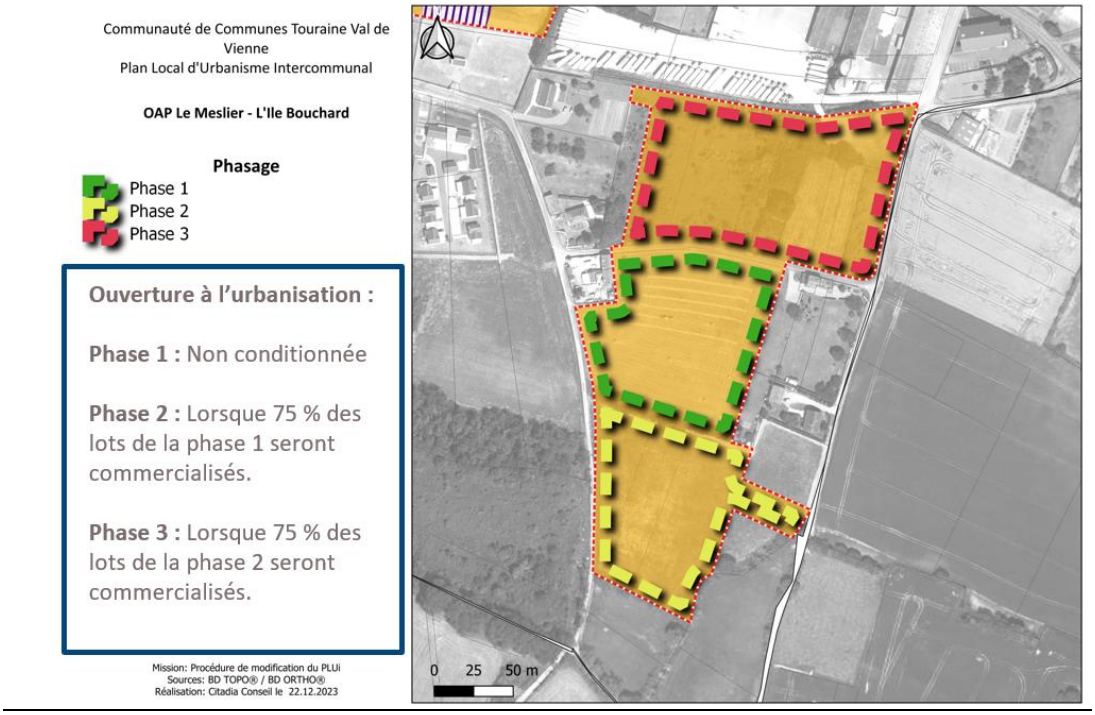
· Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	

- Schéma de principes de l'OAP du secteur du Meslier – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP du secteur du Meslier – après modification





L'Ile-Bouchard 2/2

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune L'Île-Bouchard souhaite modifier son OAP de la Gare.

La commune est en contact avec un porteur de projets pour le réaménagement de ce secteur. Cependant elle est confrontée à un frein, la protection patrimoniale de l'ancien bâtiment de la Gare dans l'OAP.

Le bâtiment qui est fortement dégradé a fait l'objet de nombreuses études pour essayer de le réhabiliter. Cependant, les coûts qu'engendreraient sa réhabilitation sont beaucoup trop élevés pour la commune. De plus, il ressort de cette étude que le bâtiment n'a pas vraiment de qualité architecturale et que ce classement dans l'OAP relève d'une erreur d'interprétation.

Photographie de la gare de décembre 2023 (commune de L'Île-Bouchard)

Considérant les coûts élevés de réhabilitation, l'absence de projet actuellement pour ce bâtiment et une qualité patrimoniale non démontrée, la commune fait la demande de supprimer cette protection pour pouvoir réaliser la construction de nouveaux logements dans l'OAP.

La commune souhaite également revoir les principes d'occupation de l'espace. Elle souhaite notamment prévoir un espace à dominante végétale au nord et agrandir le secteur de mixité fonctionnelle à l'ouest, tout en conservant l'objectif de création de 12 logements minimum. Ce schéma de principe sera plus en cohérence avec l'aménagement prévu par le porteur de projets.

Pièces modifiées dans le PLUi

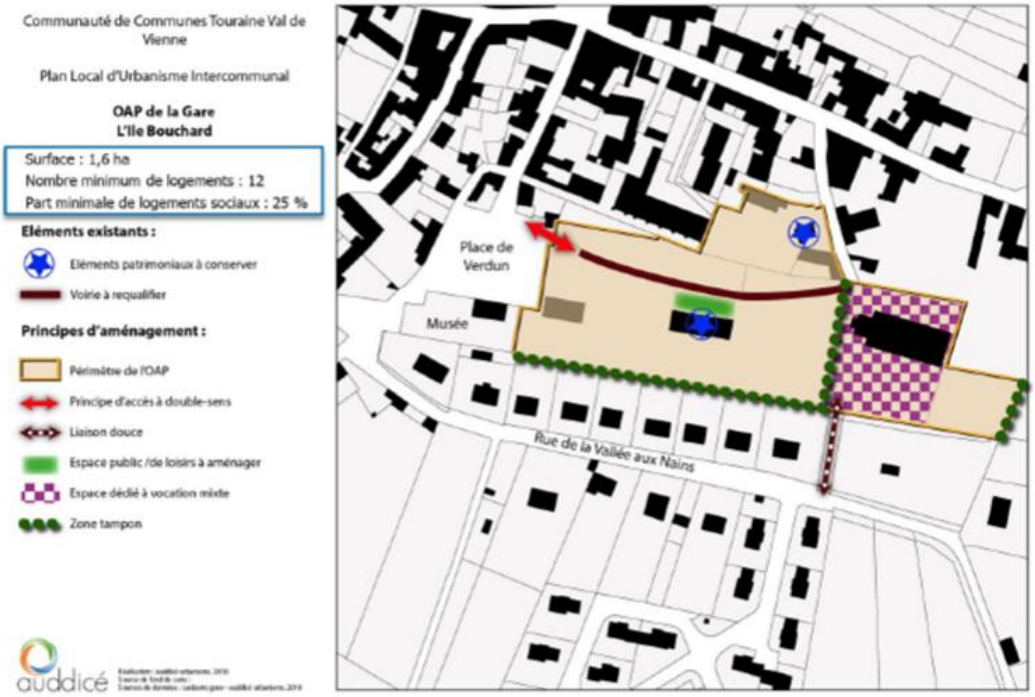
Les pièces modifiées :

- Tome 1 des OAP – pages 52 à 56
- Tome 1 des OAP – pages 11 et 15

▪ Évolution de l'OAP « Secteur de la Gare»

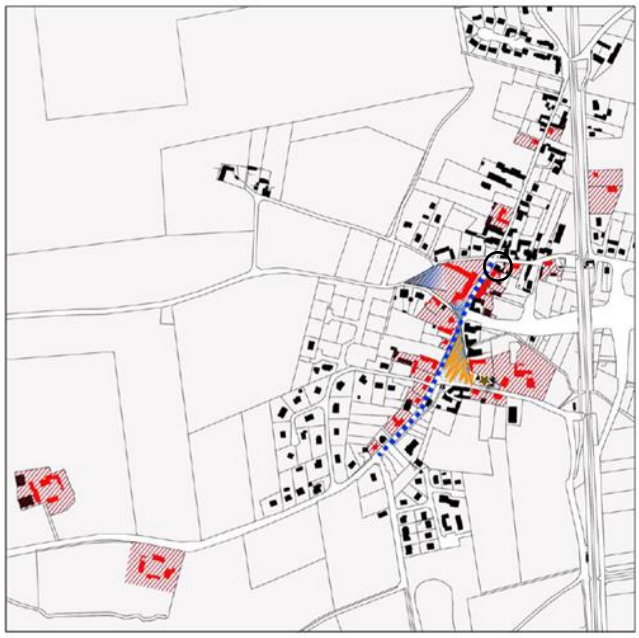
Orientations OAP du secteur de la Gare - avant modification	Orientations OAP du secteur de la Gare - après modification
L'opération d'aménagement réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 12 logements ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare ; · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ; · Envisager la reprise du bâtiment à l'Est du secteur pour une activité économique ; · Conserver les anciennes halles et la chapelle, bâtiments ayant un caractère patrimonial. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via la place de Verdun et la rue de l'hôpital dont la voirie est à requalifier. · Maintenir un cheminement doux au sud du secteur pour la perméabilité du site. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité notamment par l'aménagement d'un d'une zone tampon ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 12 logements sur 0,8 hectare dédié à l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare ; · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ; · Envisager la reprise du bâtiment à l'Est du secteur pour une activité économique ; · Conserver ~~les anciennes halles et~~ la chapelle, bâtiments ayant un caractère patrimonial. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via la place de Verdun et la rue de l'hôpital dont la voirie est à requalifier ; · Maintenir un cheminement doux au sud du secteur pour la perméabilité du site. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier la transition entre l'espace économique et l'espace habité notamment par l'aménagement ~~d'un~~ d'une zone végétale tampon ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.

- Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Gare – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Gare – après modification

Maillé

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Maillé souhaite apporter des précisions à son OAP de la « reconstruction ». La commune de Maillé a été bombardée durant la Seconde Guerre Mondiale. Les bâtiments issus de la reconstruction sont protégés dans cette OAP. Protéger ce patrimoine est cher aux habitants et aux élus car il matérialise ce passé. Ainsi, la commune de Maillé souhaite pouvoir ajouter de nouveaux bâtiments à cette OAP. Ces bâtiments n'avaient pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi mais font bien partis de cette époque. Il s'agit des bâtiments présents sur la parcelle AH 144.    *Parcelle concernée par la demande (entourée en noir)*

Pièces modifiées dans le PLUi	Les pièces modifiées : - Tome 3 des OAP – pages 81 à 88 - Schéma de principes de l'OAP de la reconstruction – avant modification

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

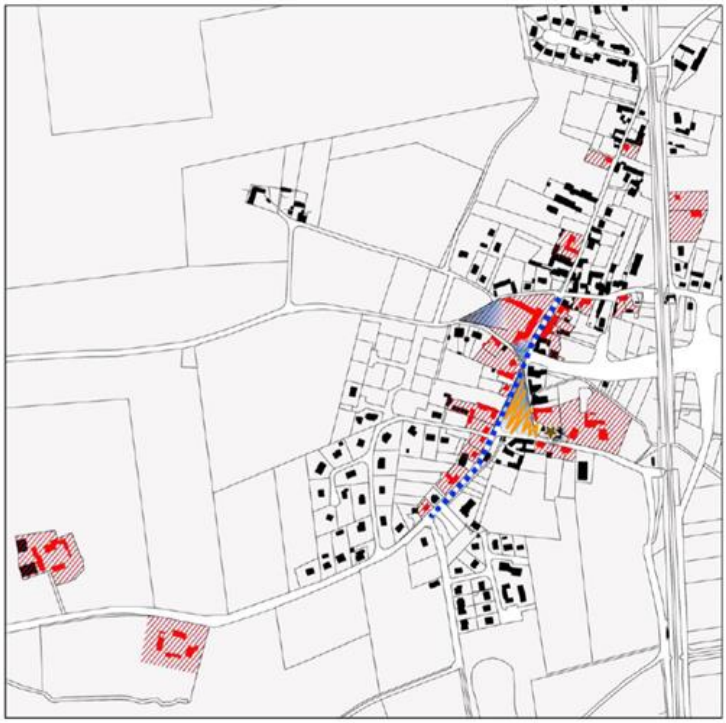
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la reconstruction
Maillé

Élément existant :

- Eglise
- Bâti de la reconstruction à conserver
- Parcelle avec bâti de la reconstruction
- Espace public à qualifier
- Cône de vue à conserver
- Vue depuis la rue à qualifier

auddicé 1:6 000



- Schéma de principes de l'OAP de la reconstruction – après modification

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

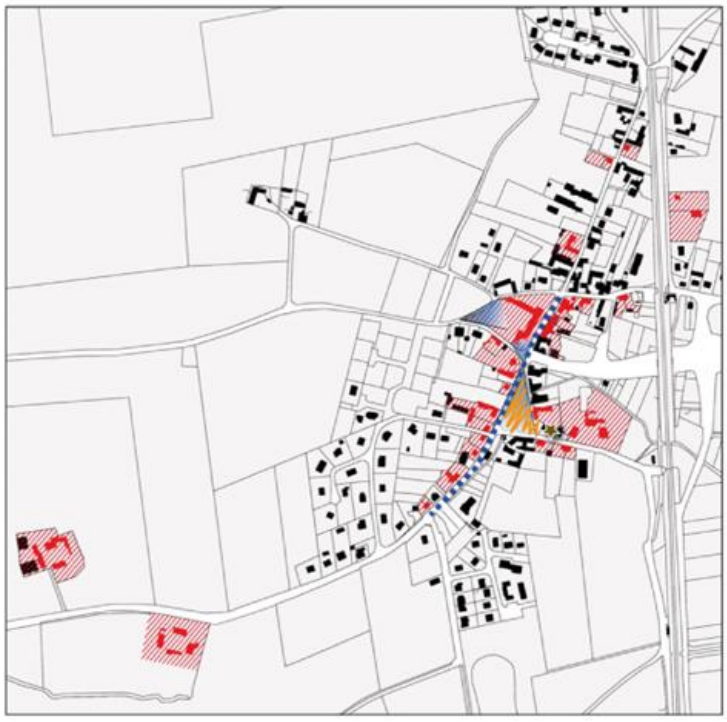
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la reconstruction
Maillé

Élément existant :

- Eglise
- Bâti de la reconstruction à conserver
- Parcelle avec bâti de la reconstruction
- Espace public à qualifier
- Cône de vue à conserver
- Vue depuis la rue à qualifier

auddicé 1:6 000



Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, le secteur de Cambraye identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets. Les orientations indiquées n'ont pas facilité la mise en œuvre de projets. L'OAP ne faisant que 0,4 hectares, elle concerne la création de seulement 3 logements intégrés dans le tissu urbain. La commune souhaite retirer l'OAP afin de permettre une urbanisation plus libre pour les porteurs de projets. Ainsi, il s'agit de reclasser en UB les parcelles AB104, AB 105 et AB 183, pour une surface totale 4490 m².

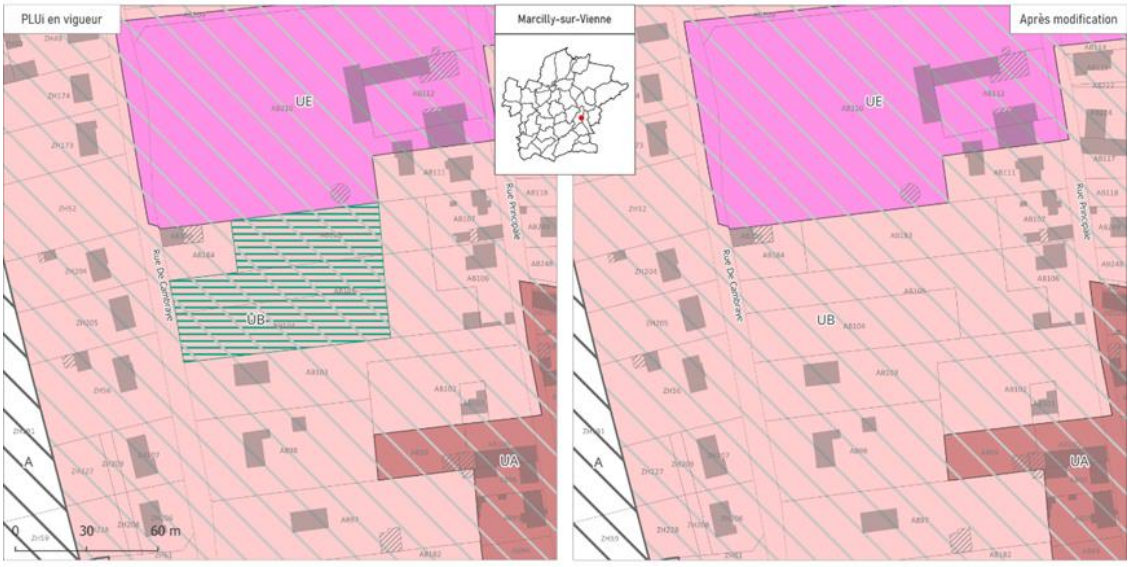
Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Tome 3 des OAP - pages 90 à 94
- Tome 1 des OAP - pages 13 et 15
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



Marigny Marmande

Description détaillée du projet et justifications

Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Marigny-Marmande porte de nouvelles ambitions pour son OAP de l'École.

Avec le contrat de relance et de transition écologique (CRTE), la commune de Marigny-Marmande a acté la création d'une micro-crèche à proximité de l'école. La commune souhaite la créer sur le périmètre de l'OAP qui n'a pas encore été aménagée et qui est en plein cœur du tissu urbain. Ce projet est en cohérence avec l'orientation 1.3.1 du PADD qui vise à *« pérenniser et développer des espaces d'accueil pour les enfants »*.

Pour intégrer ce projet dans l'OAP, la commune demande de modifier les principes d'occupation de l'espace ainsi que les principes de voirie interne. Comme une partie de l'OAP sera dédiée à des équipements, la partie dédiée aux logements est réduite d'autant. Le nombre de logements à prévoir est donc modifié la baisse, passant de 15 logements à 12 logements minimum.

Ainsi, l'ensemble de l'OAP reste dans le secteur UB.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

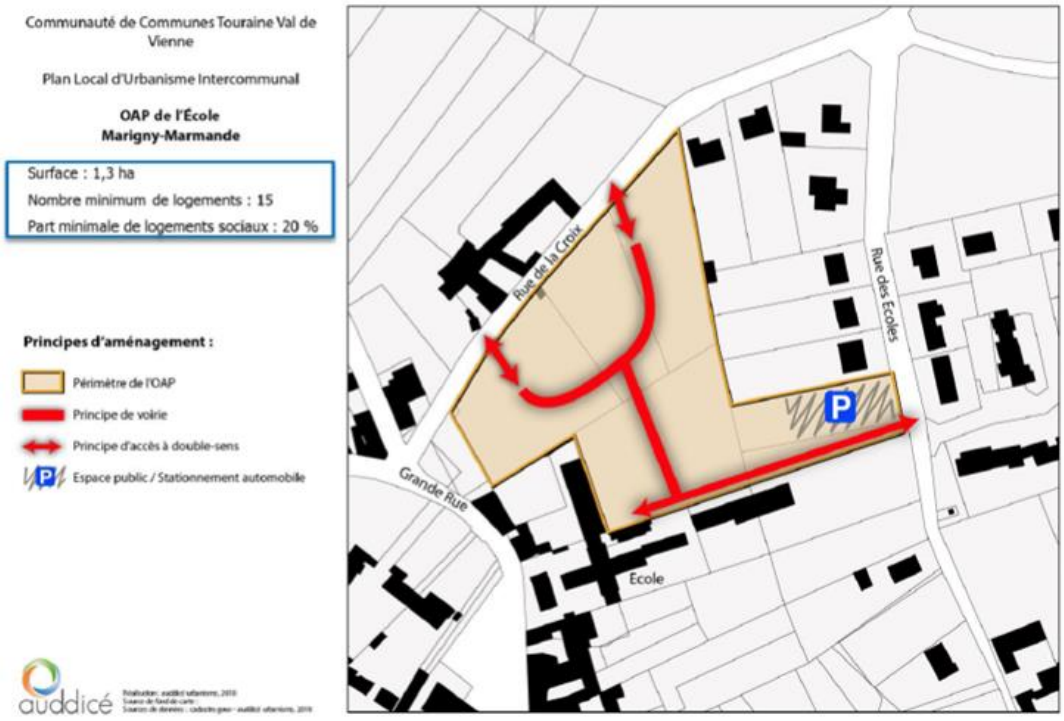
- Tome 2 des OAP - pages 30 à 33
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

- Évolution de l'OAP « Secteur de l'École »

Orientations OAP du secteur de l'École - avant modification	Orientations OAP du secteur de l'École - après modification
L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 15 logements sur 1,1 hectare dédié à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare. · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. · Projeter la création d'une aire de stationnement. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue de la Croix et la rue des écoles. · Assurer un accès aux habitations existantes depuis la rue des écoles.	L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~15 logements sur 1,1 hectare~~ 12 logements sur 0,9 hectare dédié à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare. · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. · Projeter l'aménagement d'un équipement public type crèche et garderie au sud de l'OAP. · Projeter la création d'une aire de stationnement. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue de la Croix et la rue des écoles.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Assurer un accès aux habitations existantes depuis la rue des écoles. Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

- Schéma de principes de l'OAP du secteur de l'École – avant modification



- Schéma de principes de l'OAP du secteur de l'École – après modification

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

OAP de l'Ecole - Marigny-Marmande

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public

Zone de stationnement

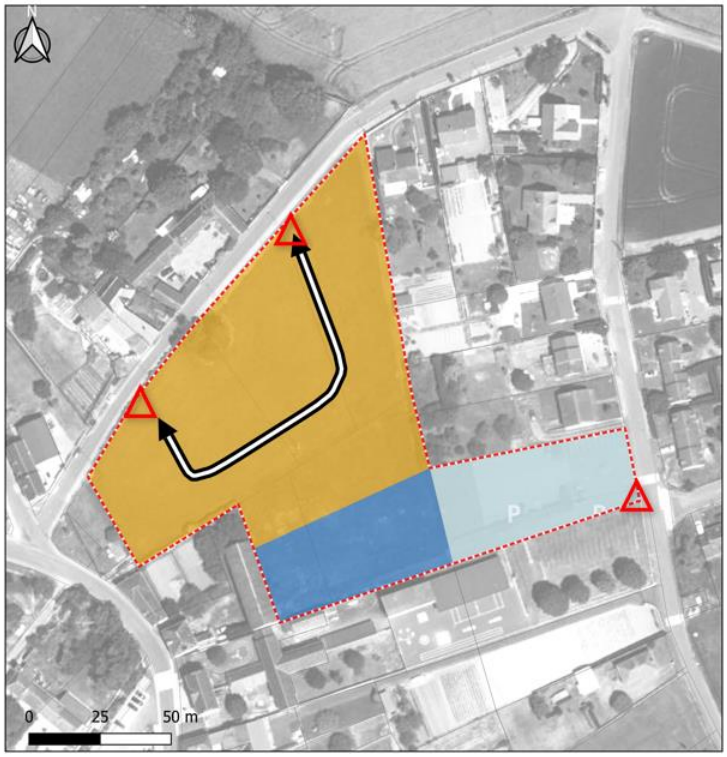
Principes d'accès et de desserte

Voie de desserte locale

Accès principal

Surface : 1,4 ha dont 0,9 ha dédié à l'habitat
Nombre minimum de logements : 12

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 11.01.2024



Nouâtre

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, un secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future sur la commune de Nouâtre n'a pas fait l'objet de projets du fait notamment d'un sujet de rétention foncière ne permettant pas à la commune de mettre en œuvre la programmation de nouveaux logements. L'OAP d'une surface importante, 2,9 hectares devait être réalisée d'un seul tenant. Cela ne facilite pas sa prise en main par des porteurs de projets. Ainsi la commune de Nouâtre fait la demande de pouvoir créer un phasage, avec une première phase au nord et une seconde au sud. Elle demande également de reclasser un petit secteur au nord de l'OAP en 1AUe pour y prévoir un équipement public (projet de city-stade).

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Tome 1 des OAP – pages 12 et 15
- Tome 2 des OAP - pages 43 à 48
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

- Évolution de l'OAP « Secteur du Temple »

Orientations OAP du secteur du Temple - avant modification	Orientations OAP du secteur du Temple - après modification
L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 41 logements sur 2,9 hectares dédié à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte depuis la rue du moulin du Temple et l'impasse du Temple. · Projeter une poursuite de la voirie pour un développement de la commune au-delà de 2035. · Permettre un cheminement doux, au nord du secteur, vers le centre bourg. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur les abords du site ;	~~L'opération d'aménagement est à réaliser d'un seul tenant.~~ Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~41 logements sur 2,9 hectares~~ 36 logements sur 2,6 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare tout en respectant les règles du PPRI (« l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de la partie de l'unité foncière située dans la zone B1 »)· · Intégrer un city stade au nord de l'OAP sur la partie pour les équipements. L'aménagement de cet équipement pourra se faire indépendamment des autres constructions. <u>Mobilité et connexions urbaines</u>

	· Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Accéder aux logements via une voie de desserte depuis la rue du moulin du Temple et l'impasse du Temple. · Projeter une poursuite de la voirie pour un développement de la commune au-delà de 2035. · Permettre un cheminement doux, au nord du secteur, vers le centre bourg. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur les abords du site ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Limiter au maximum l'emprise au sol des constructions, comme le prévoit le PPRI, et veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

- Schéma de principes de l'OAP du secteur du Temple – avant modification

- Schéma de principes de l'OAP du secteur du Temple – après modification

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

OAP du Temple - Nouâtre

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public

Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité

Principes d'accès et de desserte

Mode doux secondaire

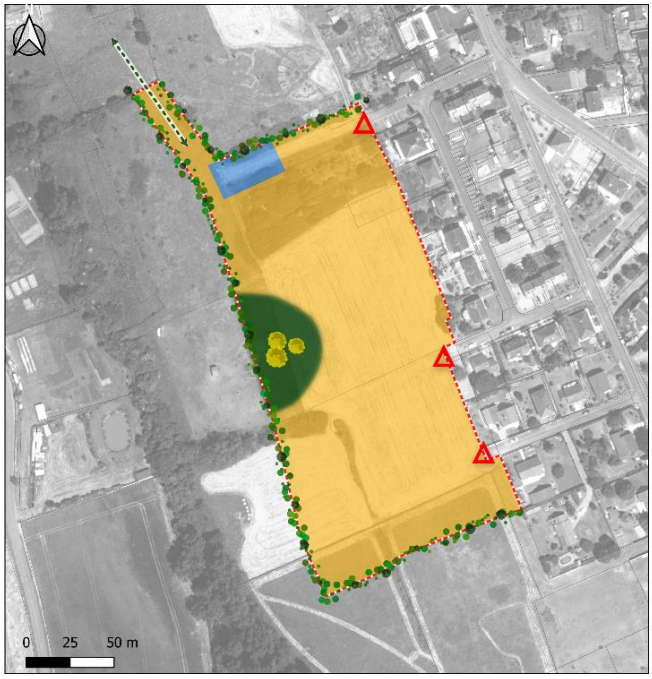
Accès principal

Principes paysagers et envrionnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver

Element végétal à préserver

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 16.04.2024



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

OAP du Temple - Nouâtre

Phasage

Phase 1
Phase 2

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

Phase 2 : Lorsque 75 % des lots de la phase 1 seront commercialisés.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 11.03.2024

	▪ Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification

Noyant-de-Touraine

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Noyant de Touraine a remonté le besoin de faire évoluer l'une de ses OAP. En effet, l'OAP des Loges est aujourd'hui pensé avec un accès sur la parcelle ZR216. Or aujourd'hui, il est demandé de supprimer cette parcelle de l'OAP pour qu'elle soit aménagée indépendamment de l'OAP. Ainsi avec cette modification il est demandé de revoir le périmètre de l'OAP en excluant la parcelle ZR216 et en la basculant en Ub, mais aussi de revoir les accès à l'OAP et le principe de voirie interne. Cette demande est motivée également par l'intérêt de plusieurs porteurs de projets sur le secteur.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

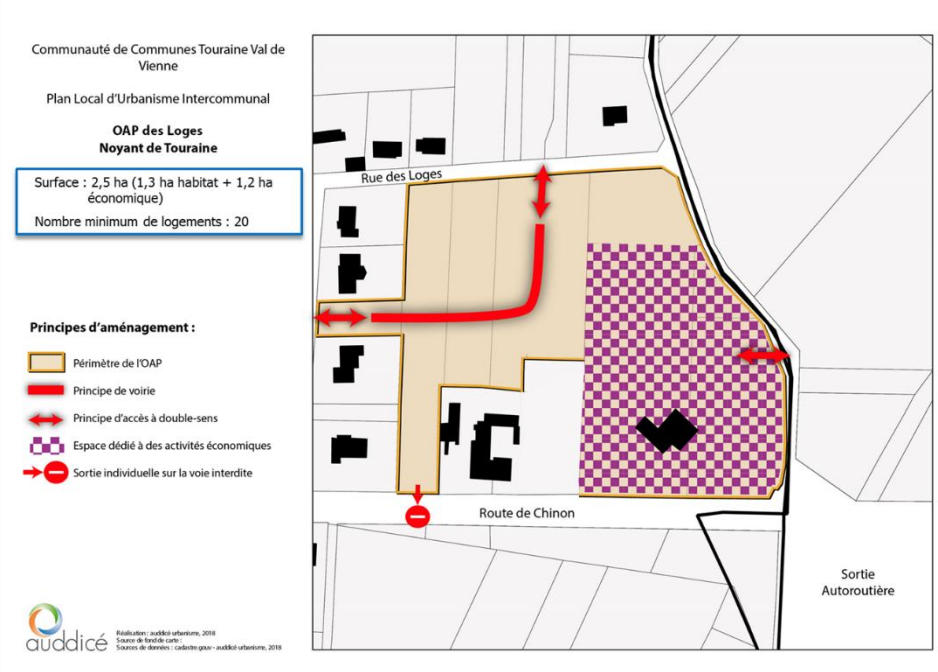
- Tome 1 des OAP – pages 12 et 15
- Tome 1 des OAP - pages 105 à 110
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

▪ Évolution de l'OAP « Secteur des Loges »

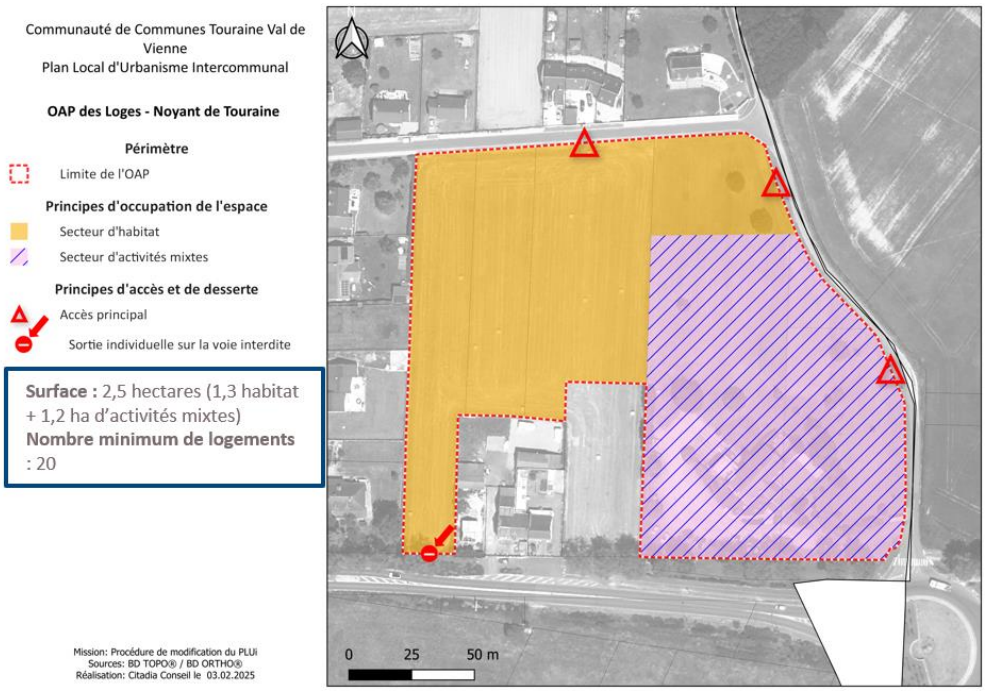
Orientations OAP du secteur du Temple - avant modification	Orientations OAP du secteur du Temple - après modification
L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 20 logements sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;	L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 20 logements sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;

· Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements à l'hectare. · Conserver 1,4 hectares à des activités économiques s'appuyant sur la présence de la sortie autoroutière et permettant de qualifier l'entrée sur le territoire. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue des Loges et la rue Maurice Doucet ; · Limiter les sorties sur la route de Chinon (RD 760). <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier l'entrée de ville depuis la sortie autoroutière ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	· Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements à l'hectare. · Conserver 1,2 hectares à des activités économiques s'appuyant sur la présence de la sortie autoroutière et permettant de qualifier l'entrée sur le territoire. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue des Loges côté Est et la rue des Loges côté Nord ; Un second accès par la rue des Loges pourra être créé en fonction des besoins du projet. · Limiter les sorties sur la route de Chinon (RD 760). <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Qualifier l'entrée de ville depuis la sortie autoroutière ; · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales ; · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive ; · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.

- Schéma de principes de l'OAP des Loges – avant modification

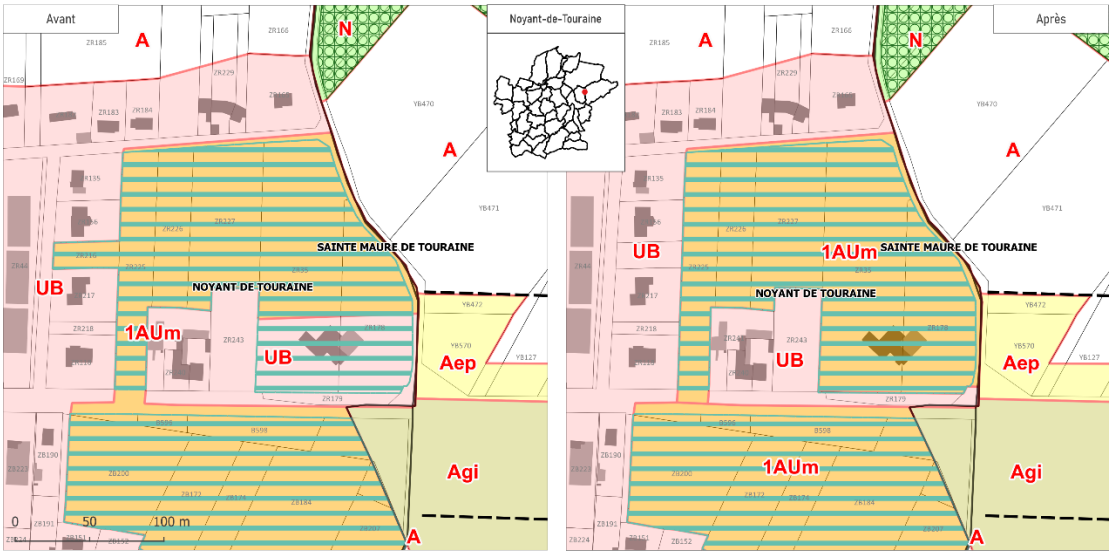


- Schéma de principes de l'OAP des Loges – après modification



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



Pouzay 1/2

Description détaillée du projet et justifications

Quatre ans après l'approbation du PLUi, un secteur identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future sur la commune de Pouzay n'a pas fait l'objet de projets du fait notamment des principes évoqués dans l'OAP.

L'OAP présente aujourd'hui des contraintes dans son aménagement qui peuvent freiner de potentiels porteurs de projet. La commune souhaite ainsi simplifier le schéma de voirie interne. Elle souhaite également mettre en place un phasage pour que l'OAP puisse être aménagée par étape.

Elle souhaite également retirer des parcelles de l'OAP. En effet, une partie de l'OAP se trouve en zone inondable. Même si cela était précisé dans l'OAP initiale la commune souhaite supprimer le secteur concerné de l'OAP pour éviter toute confusion et le restituer à la zone A.
1,4 hectares basculent ainsi en zone A.

La commune souhaite également retirer de l'OAP les parcelles AB 380 et AB 378 pour les passer en UE afin d'y aménager un équipement communal.
Afin de le réaliser, sans être contrainte par l'aménagement de l'OAP elle demande à retirer ce secteur de l'OAP.

Sur ces parcelles les élus de la commune souhaitent pouvoir aménager une épicerie solidaire communale. Cette épicerie fera le lien entre les quartiers existants et le nouveau quartier projeté sur l'OAP (25 logements minimum prévus). Ce projet est en cohérence avec l'orientation 1.3 qui PADD qui est de *« conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité »*, en particulier avec l'objectif 1.3.2 qui vise à *« contribuer au maintien et au développement des commerces et services de proximité »*.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Tome 1 des OAP – pages 12 et 15
- Tome 2 des OAP - pages 64 à 68
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
- Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20

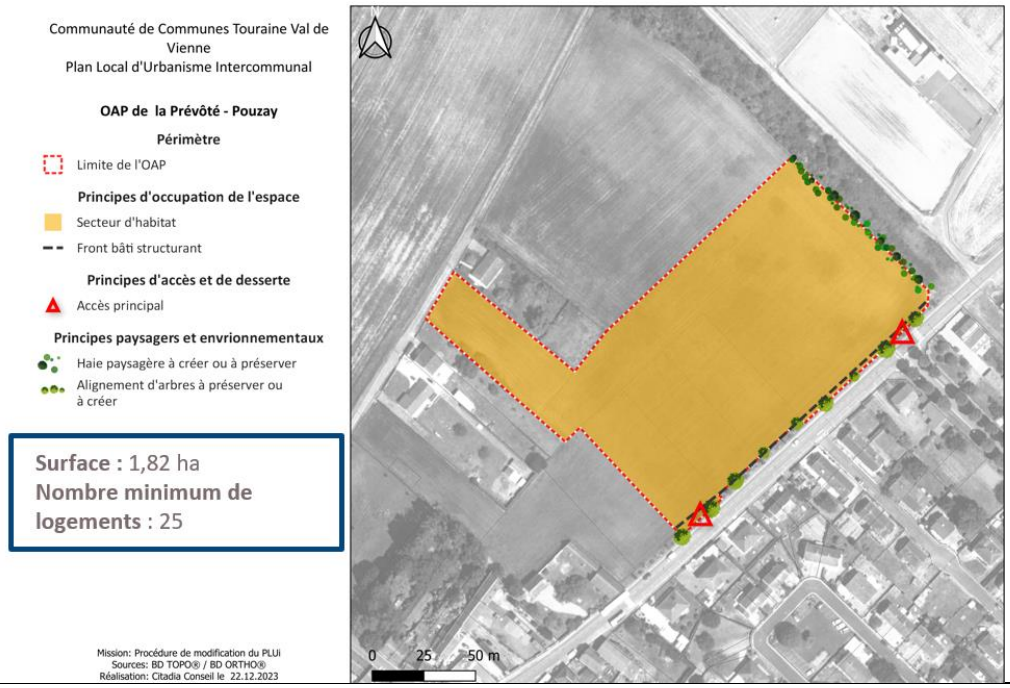
- Évolution de l'OAP « Secteur de la Prévôté»

Orientations OAP du secteur de la Prévôté - avant modification	Orientations OAP du secteur de la Prévôté - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 38 logements sur 2,7 ha constructibles dédiés à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété et de 20% de logements adaptés aux seniors ; · Permettre l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions ;	Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~38 logements sur 2,7 ha~~ 25 logements sur 1,82 hectare constructible dédié à de l'habitat ; · Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété et de 20% de logements adaptés aux seniors ; ~~· Permettre l'installation de commerces et services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions ;~~

	· Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue de la Prévoté et le chemin du Champ de la Cure. · Assurer des sorties en sens unique sur le chemin du Champ de la Cure ; · Interdire les accès individuels sur la rue de la Prévoté. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> · Optimiser le foncier inconstructible par l'aménagement de systèmes de gestion des eaux de pluie. · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Conserver la haie existante et l'alignement d'arbres le long de la rue de la Prévoté ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite du secteur notamment le long de l'ancienne voie ferrée ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.	· Les logements seront situés de préférence le long de la rue pour créer un front bâti ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 14 logements par hectare. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> ~~· Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue de la Prévoté et le chemin du Champ de la Cure ;~~ ~~· Assurer des sorties en sens unique sur le chemin du Champ de la Cure ;~~ · Accéder aux logements via des accès mutualisés donnant sur la rue de la Prévoté ; · Interdire les accès individuels sur la rue de la Prévoté. <u>Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère</u> ~~· Optimiser le foncier inconstructible par l'aménagement de systèmes de gestion des eaux de pluie.~~ · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun. · Conserver la haie existante et l'alignement d'arbres le long de la rue de la Prévoté ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales en limite du secteur notamment le long de l'ancienne voie ferrée ; · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées. · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

- Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Prévôté – avant modification

- Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Prévôté – après modification



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

OAP de la Prévôté - Pouzay

Phasage

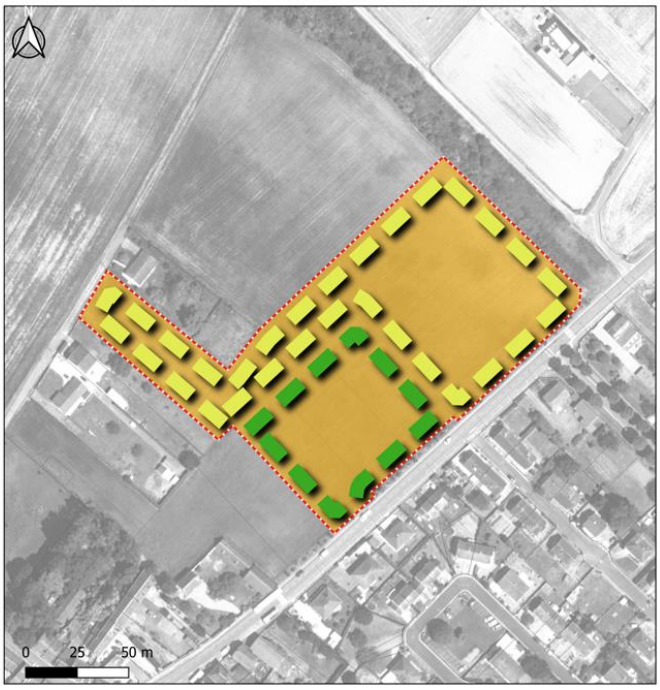
Phase 1
Phase 2

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

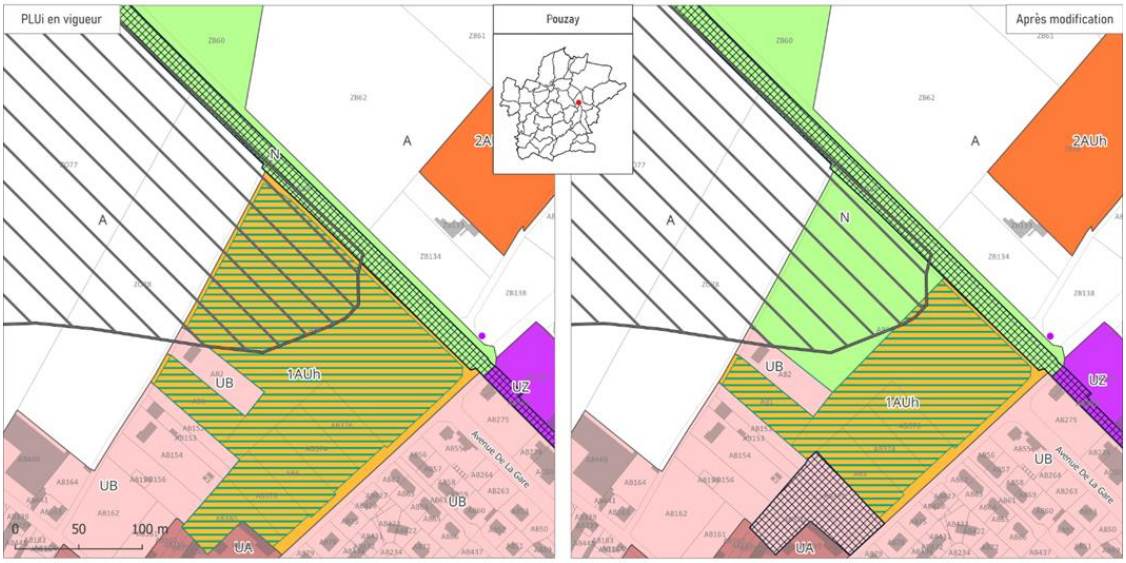
Phase 2 : Lorsque 75 % des lots de la phase 1 seront commercialisés.

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadia Conseil le 22.12.2023



- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



Pouzay 2/2

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, le secteur de la Croix, identifié comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets. Certaines parcelles font aujourd'hui l'objet de rétention foncière. Pour faciliter l'aménagement de l'OAP, la commune souhaite pouvoir changer le phasage pour que toutes les parcelles qui appartiennent au même propriétaire vendeur soient dans la phase 1.

Pièces modifiées dans le PLUi	Les pièces modifiées : - Tome 2 des OAP - page 74 ▪ Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Croix – avant modification

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Croix
Pouzay

Surface : 2,3 ha
Nombre minimum de logements : 32
Part minimale de logements sociaux : 20 %

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie ouverte à la circulation automobile
- Principe d'accès à double-sens
- Traitement paysager à créer

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

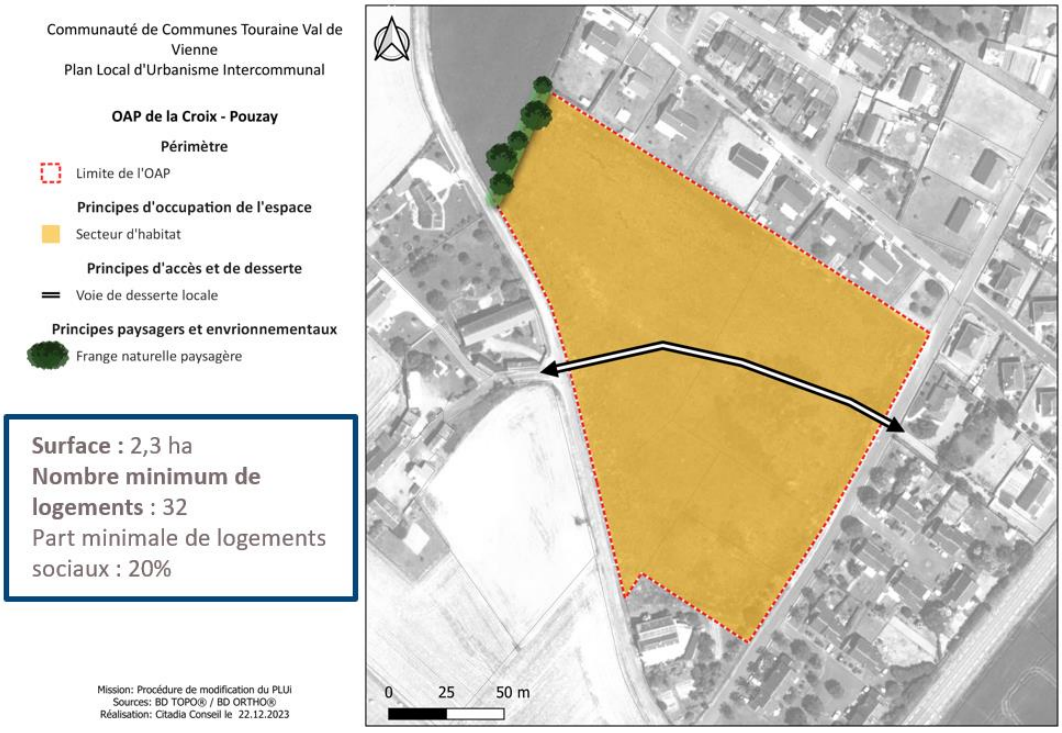
OAP de la Croix
Pouzay

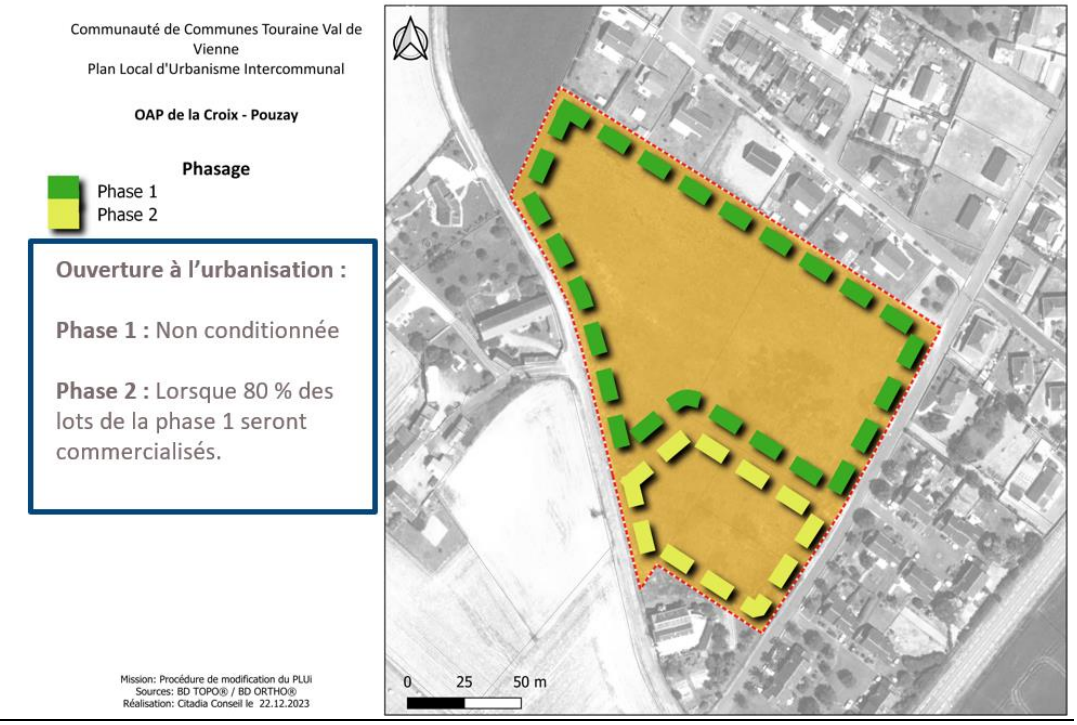
Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

Phase 2 : lorsque 80% des lots de la Phase 1 seront commercialisés.

- Schéma de principes de l'OAP du secteur de la Croix – après modification





Richelieu

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, la commune de Richelieu a commencé à mettre en œuvre la réalisation de l'OAP Fontaine-Mademoiselle.

La commune a pu faire l'acquisition la quasi-totalité des parcelles situées en phase 2 de l'OAP, pour cela elle fait la demande de supprimer le phasage de l'OAP afin de pouvoir réaliser l'aménagement au fur et à mesure.

La commune souhaite également revoir le périmètre de l'OAP. En effet, deux parcelles au sud de l'OAP sont des parcelles déjà bâties. Il s'agit des parcelles AB164 et AB165 d'une surface totale de 3480 m². Elle souhaite ainsi les supprimer de l'OAP.

Enfin, avec cette modification, la commune souhaite harmoniser le périmètre de l'OAP avec celui du zonage. En effet, 2 parcelles apparaissent dans le zonage du PLUi comme faisant partie de l'OAP, mais n'apparaissent pas dans le périmètre de l'OAP défini par son schéma de principes. Il s'agit des parcelles A0766 et A0765. La présente modification va intégrer ces parcelles dans l'OAP comme prévu au plan de zonage.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

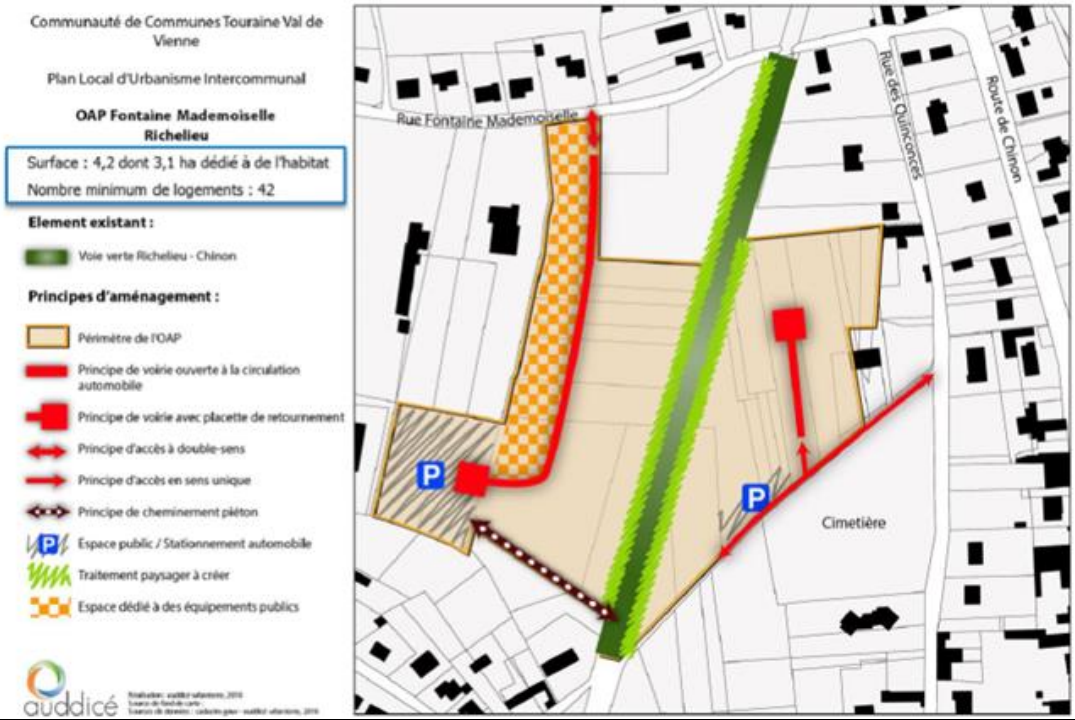
- Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/2)
- Rapport de présentation - tome 3 - page 90 et 93
- Rapport de présentation - tome 6 - page 20
- Tome 1 des OAP - pages 11 et 15 et 106 à 111.

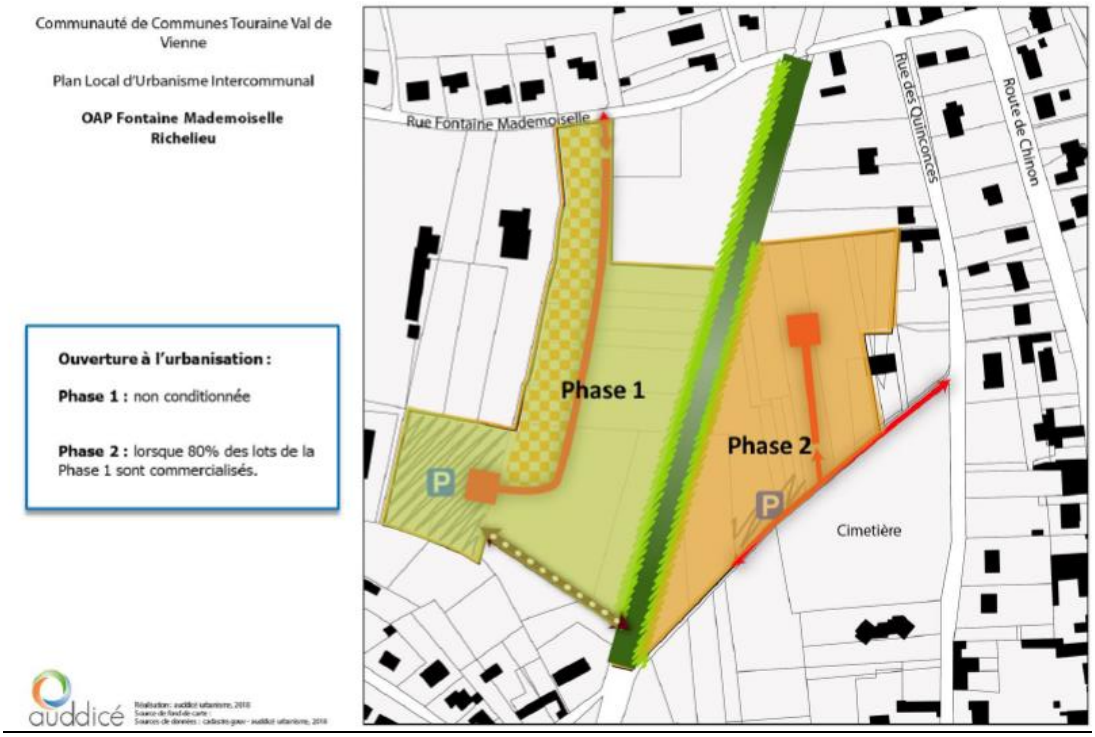
- Évolution de l'OAP « Secteur Fontaine-Mademoiselle »

Orientations OAP du secteur Fontaine-Mademoiselle - avant modification	Orientations OAP du secteur Fontaine-Mademoiselle - après modification
Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum 47 logements sur 3,1 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 15 logements par hectare. · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété. · Conserver un espace de 1,1 hectare dédié à l'implantation d'équipements publics assurant la transition entre l'espace habité et l'espace d'équipements existants ; · Renforcer le stationnement du cimetière de la commune. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte depuis la rue Fontaine Mademoiselle et par une voie de desserte traversante entre la rue des Quinconces et le chemin du cimetière. · Permettre un accès piétonnier à la voie verte.	~~Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.~~ L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Créer au minimum ~~47 logements sur 3,1 hectares~~ 42 logements sur 2,8 hectares dédiés à de l'habitat ; · Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de 15 logements par hectare. · Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété. · Conserver un espace de ~~1,1 hectare~~ 0,8 hectare dédié à l'implantation d'équipements publics assurant la transition entre l'espace habité et l'espace d'équipements existants ; · Renforcer le stationnement du cimetière de la commune. <u>Mobilité et connexions urbaines</u> · Accéder aux logements via une voie de desserte depuis la rue Fontaine Mademoiselle et par une voie de desserte traversante entre la rue des Quinconces et le chemin du cimetière. · Permettre un accès piétonnier à la voie verte.

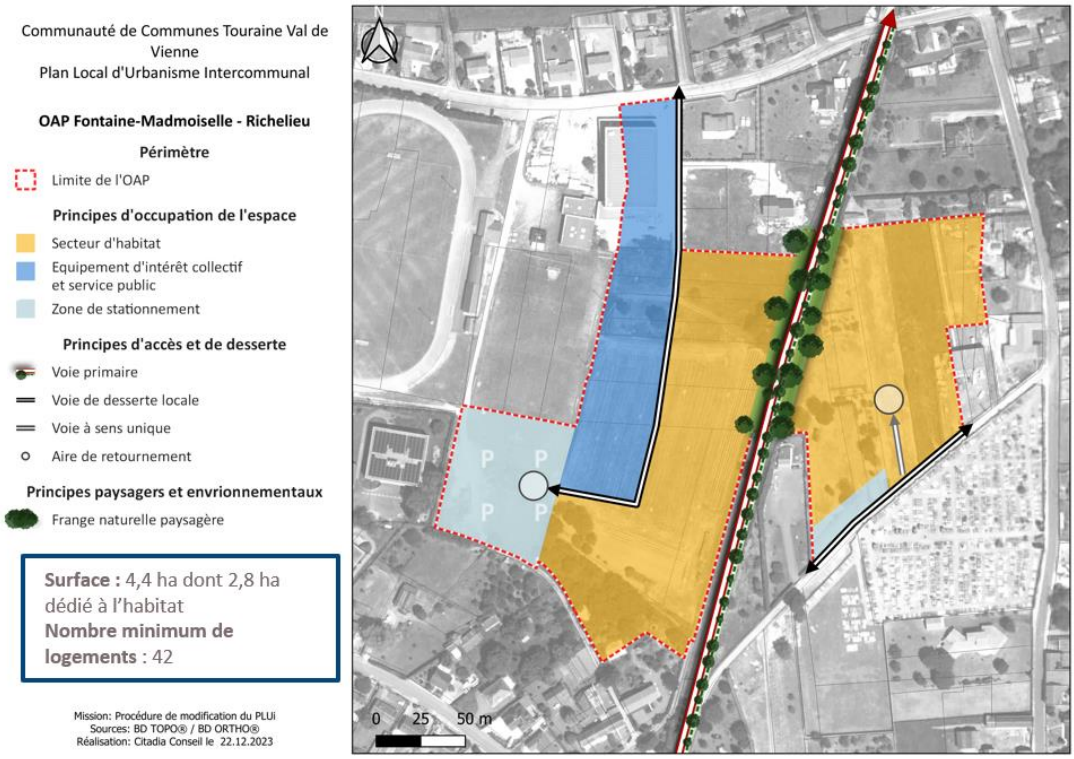
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition entre l'espace d'équipement et l'espace habité ; · Qualifier l'espace bordant la voie verte ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition entre l'espace d'équipement et l'espace habité ; · Qualifier l'espace bordant la voie verte ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installations adaptées. · Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.

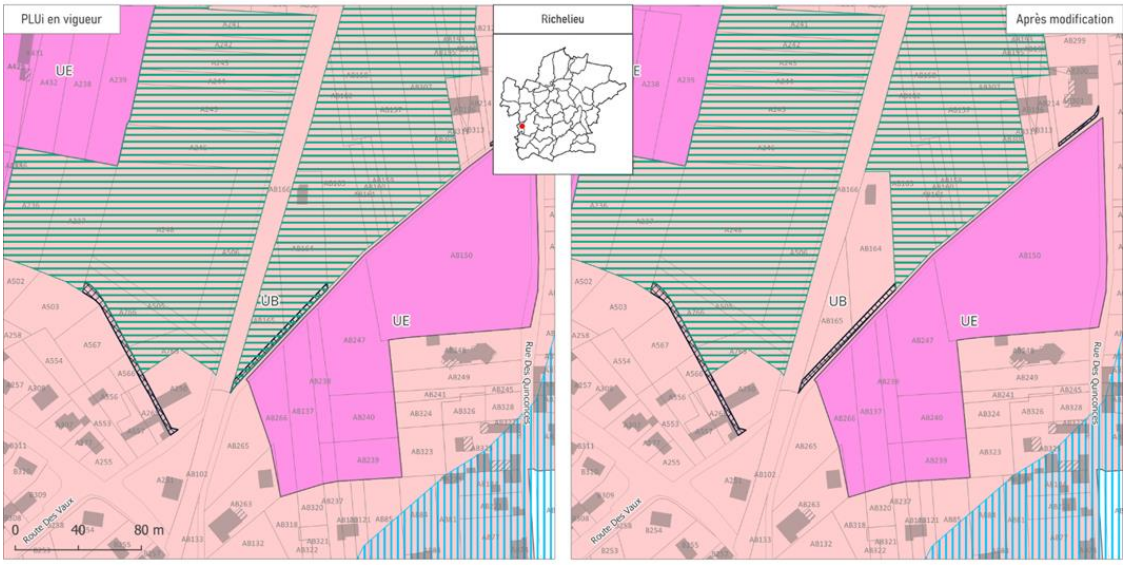
- Schéma de principes de l'OAP du secteur Fontaine-Mademoiselle – avant modification





- Schéma de principes de l'OAP du secteur Fontaine-Mademoiselle – après modification



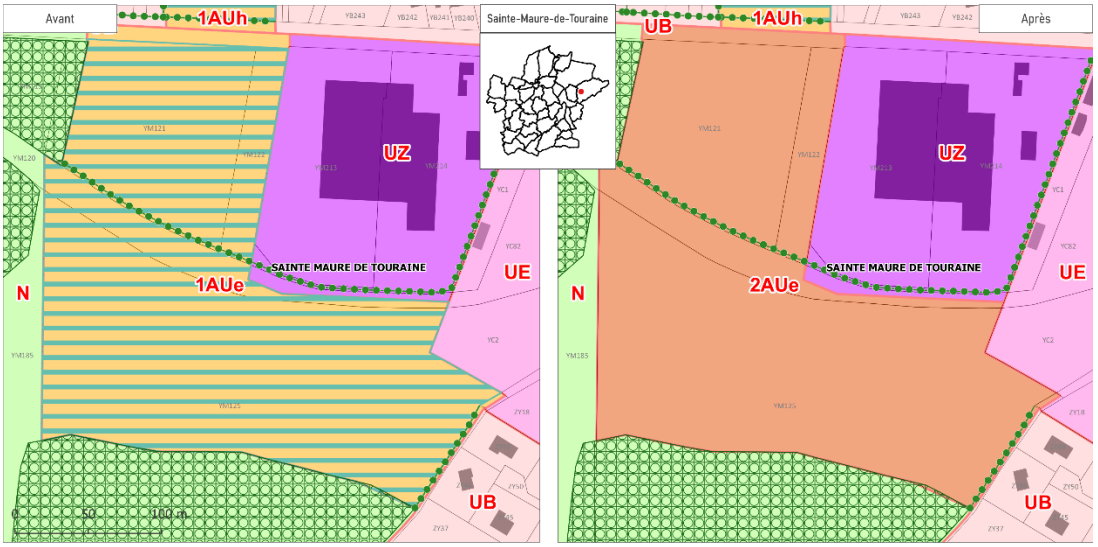
	▪ Évolution du plan de zonage Plan de zonage avant la modification / Plan de zonage après la modification 

Sainte-Maure-de-Touraine 1/2

Description détaillée du projet et justifications
Quatre ans après l'approbation du PLUi, le secteur d'athlétisme identifié sur Sainte-Maure-de-Touraine comme pouvant recevoir une urbanisation future n'a pas fait l'objet de projets. La commune n'ambitionne plus d'y produire des équipements. Ainsi, elle souhaite basculer ce secteur « 1AUe », de 39 775 m² en zone 2AUe dans la mesure où la modification de droit commun ne permet pas de supprimer strictement un secteur d'OAP. Pour rappel les zones 2AU correspondent à certains secteurs d'urbanisation ont été ciblés pour un développement à plus long terme du territoire. Ces sites, classés en 2AU sur le zonage du PLUi devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLUi ne font pas l'objet d'un règlement.

Pièces modifiées dans le PLUi	Les pièces modifiées : - Tome 1 des OAP - pages 11 et 15 et pages 131 à 134. - Règlement graphique (3 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/4 et 4/4) - Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96 - Rapport de présentation - tome 6 - page 20

- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification
	

Sainte-Maure-de-Touraine 2/2

Description détaillée du projet et justifications
La commune de Sainte-Maure-de-Touraine souhaite modifier son OAP des Saulniers II. Telle que rédigée aujourd'hui, l'OAP autorise des accès uniquement par la route de Nouâtre. La commune souhaite supprimer cette phrase pour donner plus de souplesse à l'OAP et faciliter les porteurs de projets éventuels dans l'aménagement de ce secteur.

Pièces modifiées dans le PLUi

Les pièces modifiées :

- Tome 1 des OAP - pages 157 à 161

- Évolution de l'OAP « Secteur ZA les Saulniers II »

Orientations OAP de la ZA des Saulniers II - avant modification	Orientations OAP de la ZA des Saulniers II - après modification
L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Dédier le secteur à l'accueil d'activités économiques ; · Dédier à maxima 50% de la surface de la zone à des activités commerciales (parkings compris) ; · Permettre l'implantation d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone.	L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure. Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants : <u>Formes urbaines et programmation</u> · Dédier le secteur à l'accueil d'activités économiques ; · Dédier à maxima 50% de la surface de la zone à des activités commerciales (parkings compris) ; · Permettre l'implantation d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone. <u>Mobilité et connexions urbaines</u>

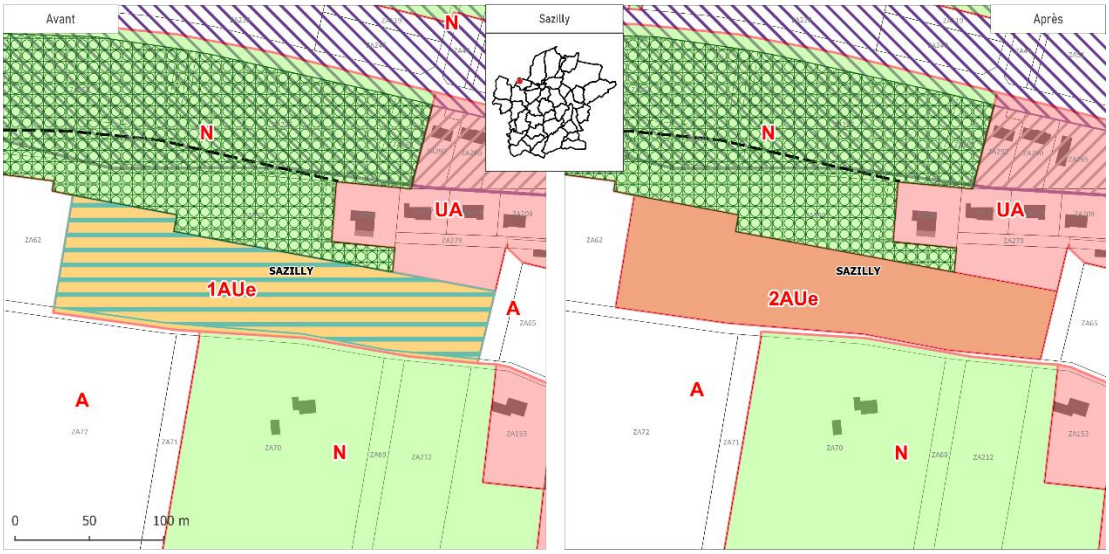
	Mobilité et connexions urbaines · Optimiser les voiries existantes pour la desserte des activités économiques ; · Créer des accès de desserte uniquement à partir de la route de Nouâtre. Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition avec les habitations existantes au sud de la zone ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.	· Optimiser les voiries existantes pour la desserte des activités économiques ; ~~· Créer des accès de desserte uniquement à partir de la route de Nouâtre.~~ Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère · Qualifier la transition avec les habitations existantes au sud de la zone ; · Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales, · Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, · Assurer la défense incendie de la totalité des constructions. · Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie. · Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.

Sazilly

Description détaillée du projet et justifications	
La commune de Sazilly avait le projet de réaliser un cimetière communal sur la parcelle ZA63. Elle avait alors projeté une OAP, l'OAP du cimetière, d'une surface de 16 979 m², classée en zone 1AUe. Le projet ayant été abandonné, la commune souhaite le basculer en zone 2AUe, dans la mesure où une modification de droit commun ne peut pas venir supprimer strictement un secteur 1AU.	
Pièces modifiées dans le PLUi	Les pièces modifiées : - Tome 1 des OAP - pages 13 et 15 - Tome 3 des OAP - pages 142 à 145 - Rapport de présentation - tome 3 - pages 93 et 96 - Rapport de présentation - tome 6 - page 20 - Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)

- Évolution du plan de zonage

Plan de zonage avant la modification	Plan de zonage après la modification



7

MODIFICATIONS DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Contexte

Quatre ans après l'approbation du PLUi, les élus de la CCTVV ont eu de nouvelles demandes pour des changements de destination.

Pour que ces bâtiments soient autorisés à changer de destination ils doivent remplir les conditions suivantes :

- Bâtiment d'intérêt architectural ;
- Respect des distances par rapports aux exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état (notamment existence des murs porteurs) ;
- L'engagement de la collectivité compétente d'assurer la défense incendie si celle-ci n'est pas déjà présente.

Dans la mesure où les bâtiments respectent ces conditions, ils peuvent être référencés en tant que changement de destination potentiel.

Ainsi, l'ensemble la communauté de communes, souhaite, avec cette modification, ajouter 215 nouveaux changements de destination au PLUi. Ce nombre important émane notamment de la commune de Noyant-de-Touraine qui n'avait pas identifié tous les changements de destination potentiels sur son territoire lors de l'élaboration du PLUi

À noter que depuis l'élaboration du PLUi, 46 changements de destination ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, contre 1298 identifiés. Ainsi, ces changements de destination participent de manière peu importante à la production de logements à l'échelle de la commune. Ils étayent en moyenne de 14 par an entre sur les années 2022 et 2023, et seulement de 1 sur l'année 2024. De plus, ce sont des travaux qui n'impactent pas la consommation d'espaces naturels et agricoles puisqu'ils consistent à réutiliser du bâti déjà existant.

De plus, ce chiffre ne vient pas bousculer le nombre de logements de produire à l'échelle intercommunale puisque la modification supprime aussi certains secteurs de projet (1AUh basculés en 2AUh notamment). Un équilibre est donc trouvé entre l'ajout de changements de destination et la production de logements.

Enfin, ce chiffre est également à nuancer avec les demandes de suppression des changements de destination. Avec cette modification, 90 changements de destination vont être supprimés. Il s'agit par exemple de propriétaires n'ayant plus de projets ou de correction de changements de destination identifiés dans des STECAL.

Ainsi cette partie fait état de l'ensemble des changements de destinations supprimés et ajoutés sur le territoire.

Le détail des fiches supprimées et ajoutées est présenté dans un document annexe de la notice.

Suppression des changements de destination

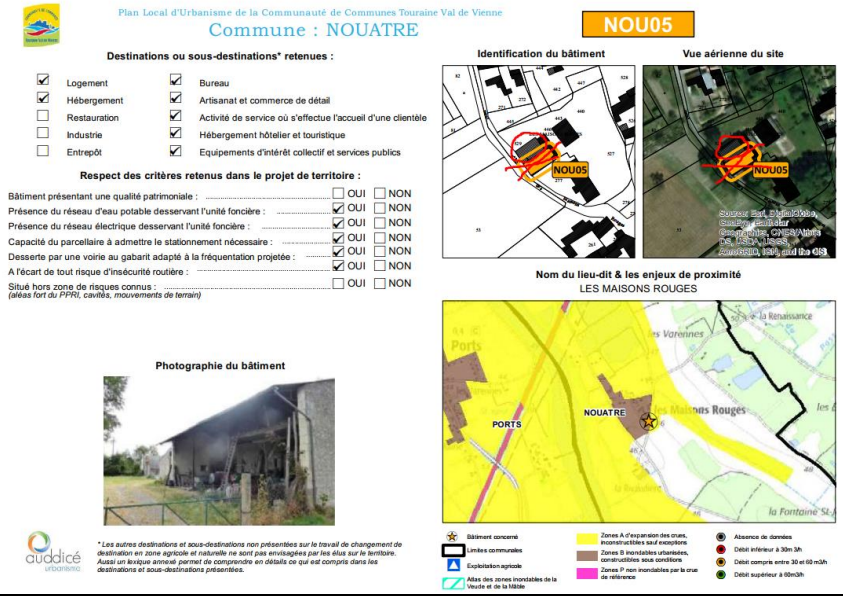
- Liste des changements de destination à supprimer

Nom de la commune	Nombre de changements de destination à supprimer	Détail des demandes suppression des changements de destination
Braslou	5	- BRA38 - BRA49 - BRA50 - BRA51 - BRA52
Brizay	3	- BRI16 - BRI17 - BRI18
Braye-sous-Faye	2	- BSF01 - BSF02
Champigny-sur-Veude	7	- CSV03 - CSV04 - CSV13 - CSV27 - CSV28 - CSV29 - CSV30
Crouzilles	24	- CRO21 - CRO22 - CRO29 - CRO30 - CRO31 - CRO32 - CRO33 - CRO43 - CRO44 - CRO55 - CRO56 - CRO57 - CRO58 - CRO61 - CRO62 - CRO82 - CRO83 - CRO84 - CRO85 - CRO86 - CRO87 - CRO88 - CRO89 - CRO94
La Tour-Saint-Gelin	12	- TSG09 - TSG10 - TSG16

		- TSG17 - TSG18 - TSG19 - TSG51 - TSG63 - TSG64 - TSG65 - TSG67 - TSG69
Léméré	15	- LEM44 - LEM45 - LEM 46 - LEM47 - LEM48 - LEM49 - LEM50 - LEM51 - LEM52 - LEM53 - LEM54 - LEM55 - LEM58 - LEM59 - LEM60
L'Île-Bouchard	1	- LIB03
Ligré	3	- LIG08 - LIG09 - LIG25
Marcilly-sur-Vienne	3	- MSV04 - MSV05 - MSV06
Neuil	1	- NEU10
Pouzay	4	- POU24 - POU25 - POU26 - POU27
Pussigny	2	- PUS12 - PUS13
Saint-Épain	8	- SEP26 - SEP27 - SEP28 - SEP29 - SEP105 - SEP106 - SEP107 - SEP108
Trogues	2	- TRO20 - TRO28

Correction des changements de destination existants

- Liste des changements de destination à corriger

Nom de la commune	Nombre de changements de destination à corriger	Fiches des changements de destination à corriger
Nouâtre	1	

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

Commune : NOUATRE

NOU05

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☑ Logement	☑ Bureau
☑ Hébergement	☑ Artisanat et commerce de détail
☐ Restauration	☑ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐ Industrie	☑ Hébergement hôtelier et touristique
☐ Entrepôt	☑ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☐ OUI	☐ NON
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :	☑ OUI	☐ NON
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☑ OUI	☐ NON
A l'écart de tout risque d'insécurité routière :	☑ OUI	☐ NON
Situé hors zone de risques connus : (aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain)	☐ OUI	☐ NON

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

LES MAISONS ROUGES

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Ajout des changements de destination

Nom de la commune	Nombre de changements de destination à ajouter
Antogny-le-Tillac	3
Avon-les-Roches	5
Braslou	1
Braye-sous-Faye	1
Brizay	1
Champigny-sur-Veude	10
Chaveignes	8
Chezelles	1
Courcoué	2
Crissay-sur-Manse	1
Faye-la-Vineuse	4
Jaulnay	1
Ligré	7
Luzé	5
Maillé	4
Marigny-Marmande	16
Nouâtre	3
Noyant-de-Touraine	121
Panzoult	9
Parçay-sur-Vienne	2
Ports-sur-Vienne	1
Rilly-sur-Vienne	4
Saint-Épain	5

Évolutions du zonage suite aux modifications sur les changements de destination

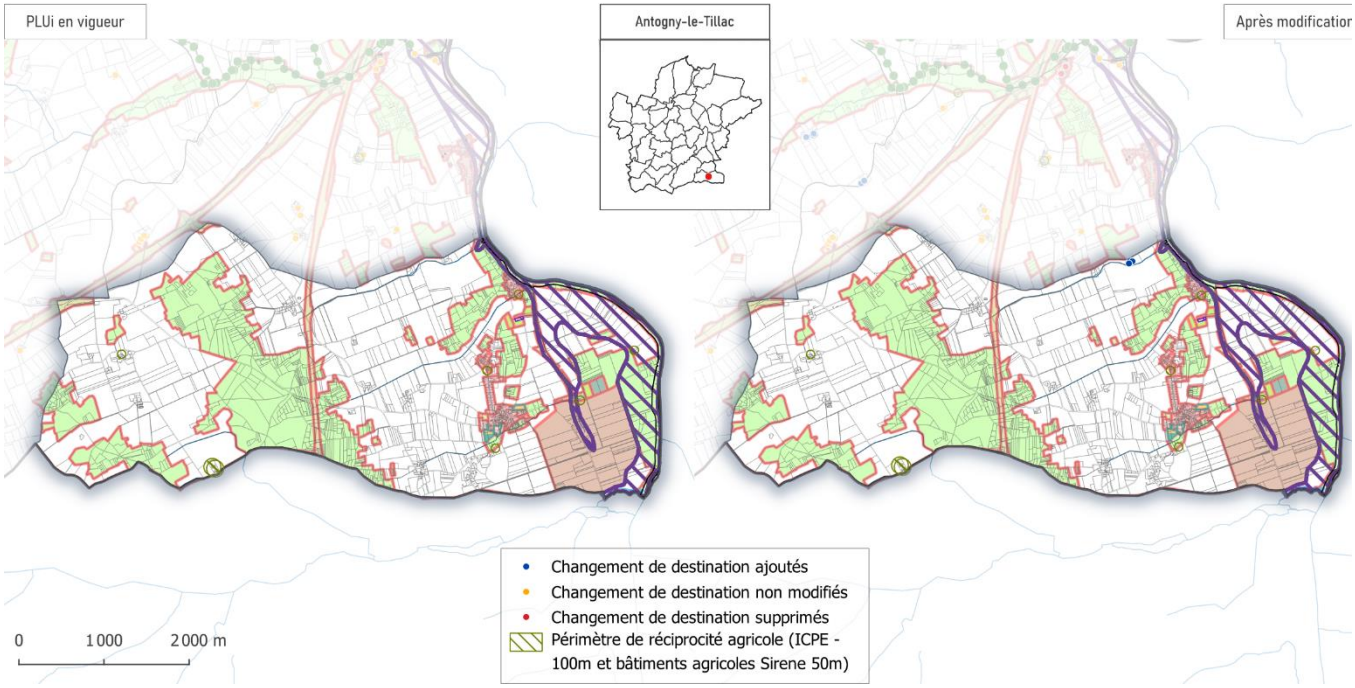
Les cartes ci-dessous permettent de constater l'évolution à l'échelle communale des changements de destination, avec les ajouts et les suppressions. Elles nous permettent également de voir que les changements qui ont été ajoutés sont en dehors des périmètres de réciprocités des bâtiments agricoles, comme le stipule l'article 111-3 du code rural.

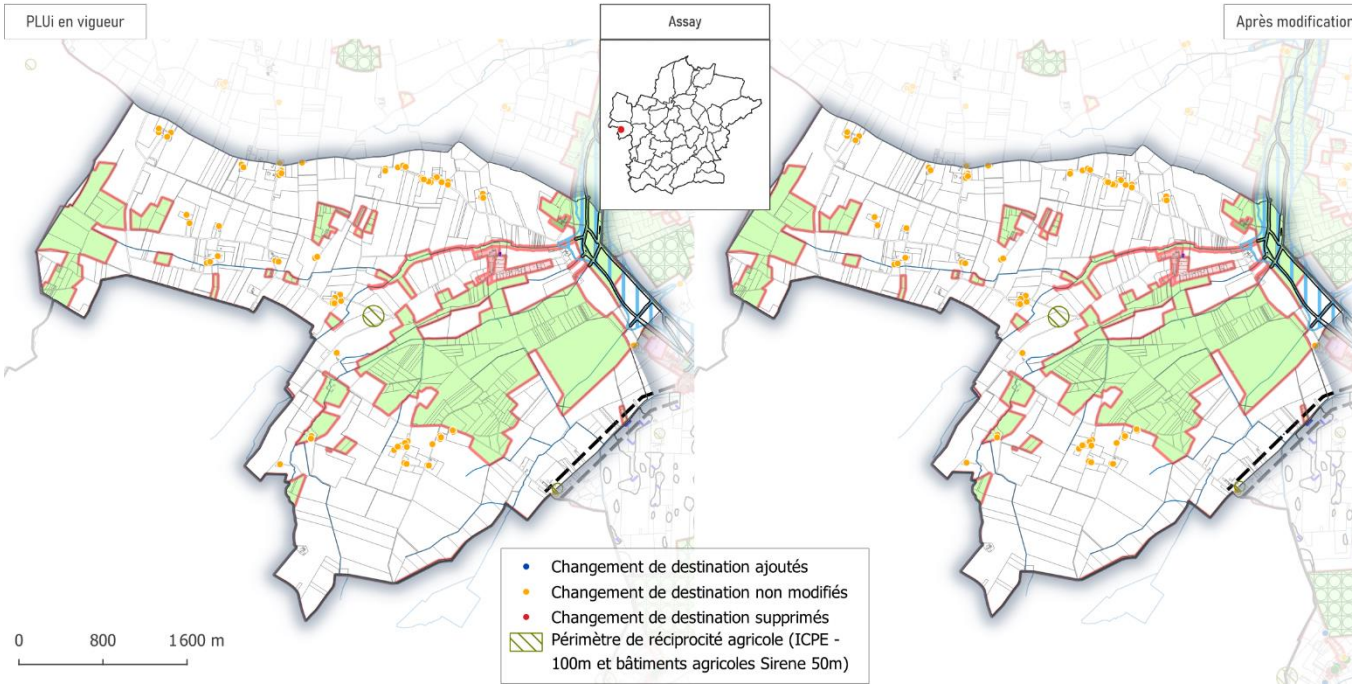
Pour cela deux bases de données ont été croisées :

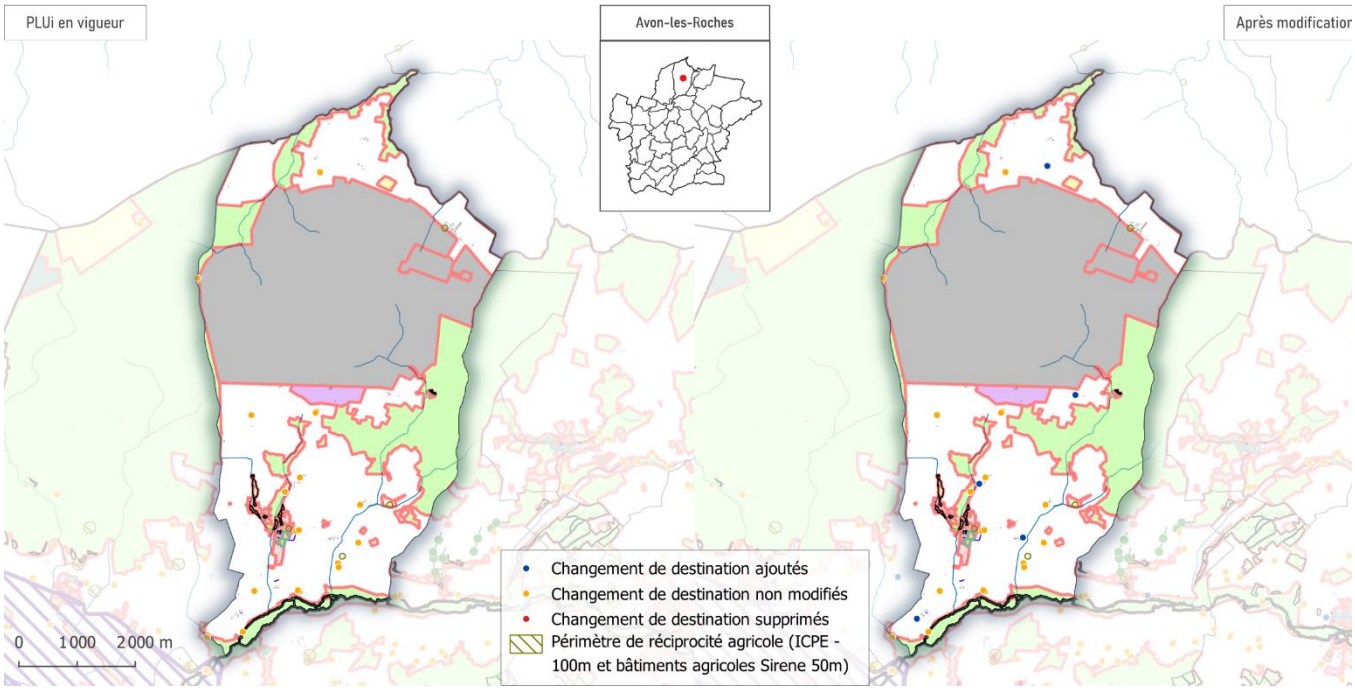
- La base de données des bâtiments classés ICPE disponibles sur le site Géorisques.gouv.fr
- La base de données SIRENE des entreprises et leurs établissements disponibles sur le site Data.gouv.fr

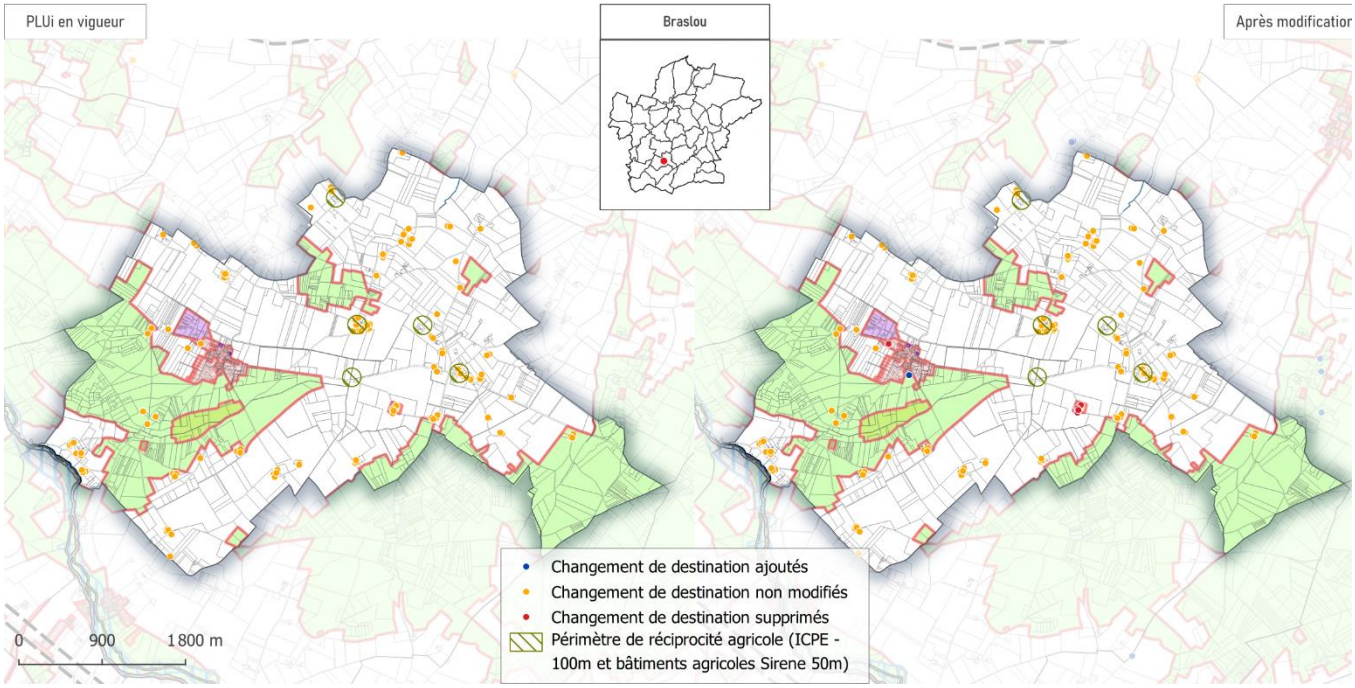
Il est demandé par la Chambre d'agriculture que les changements de destination soient situés à plus de 100 m d'un bâtiment classé ICPE et 50 m d'un bâtiment agricole. Cependant cette règle n'était pas un critère excluant lors de l'élaboration du PLUi dans la mesure où 68 bâtiments identifiés sont situés dans un de ces périmètres. Ainsi, dans la cadre de la modification n°1, ce critère n'a pas non plus été considéré comme un critère excluant. Il sera laissé à l'appréciation de la CDPENAF lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

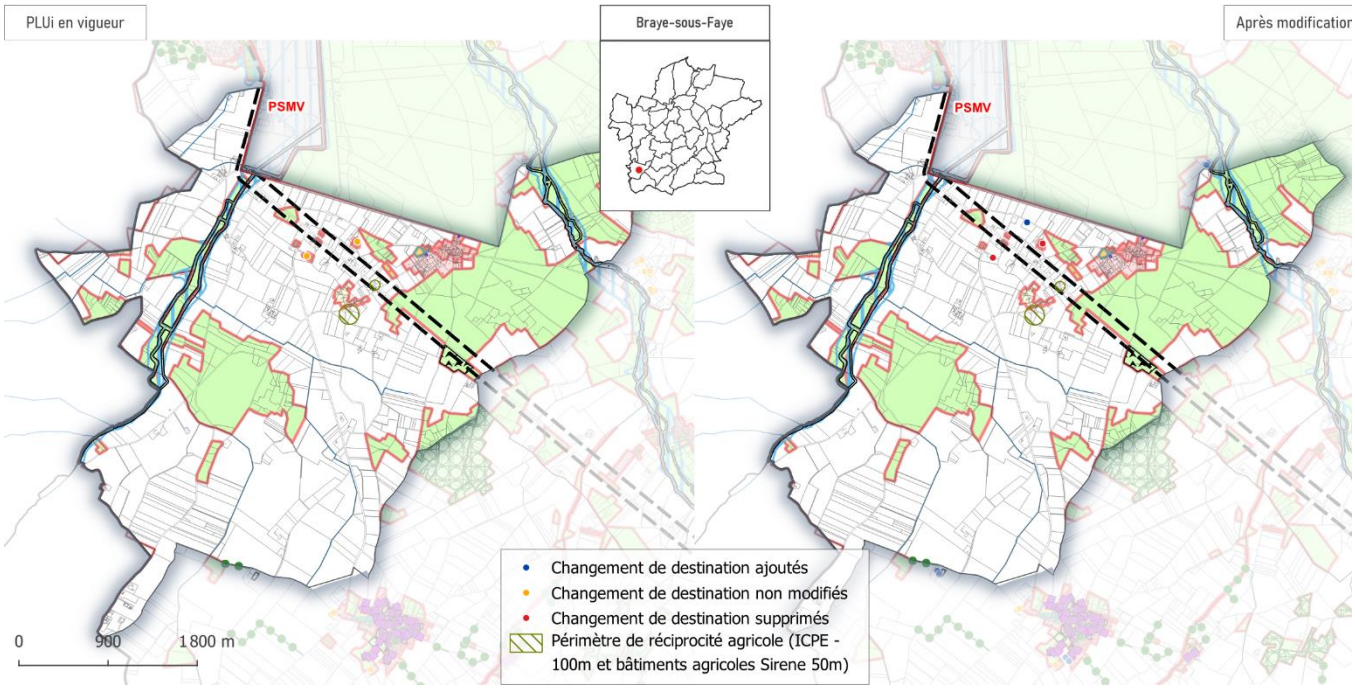
- Plan de zonage des changements de destination

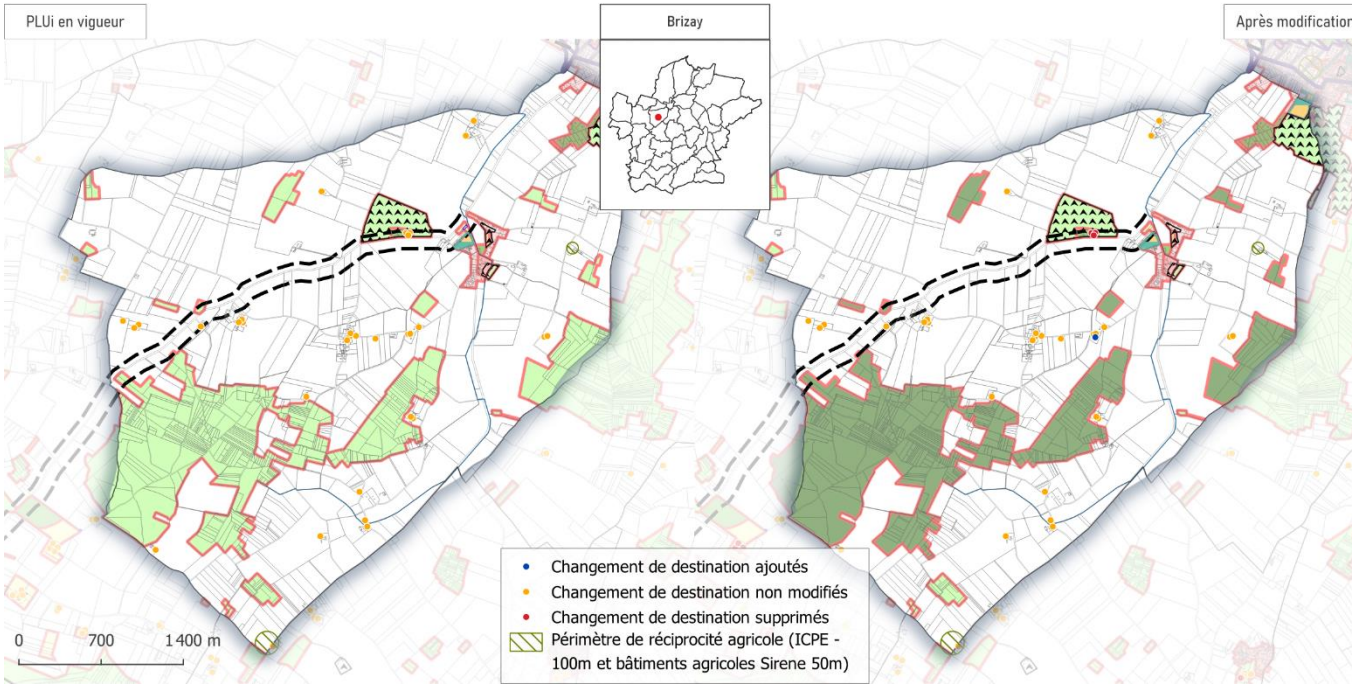


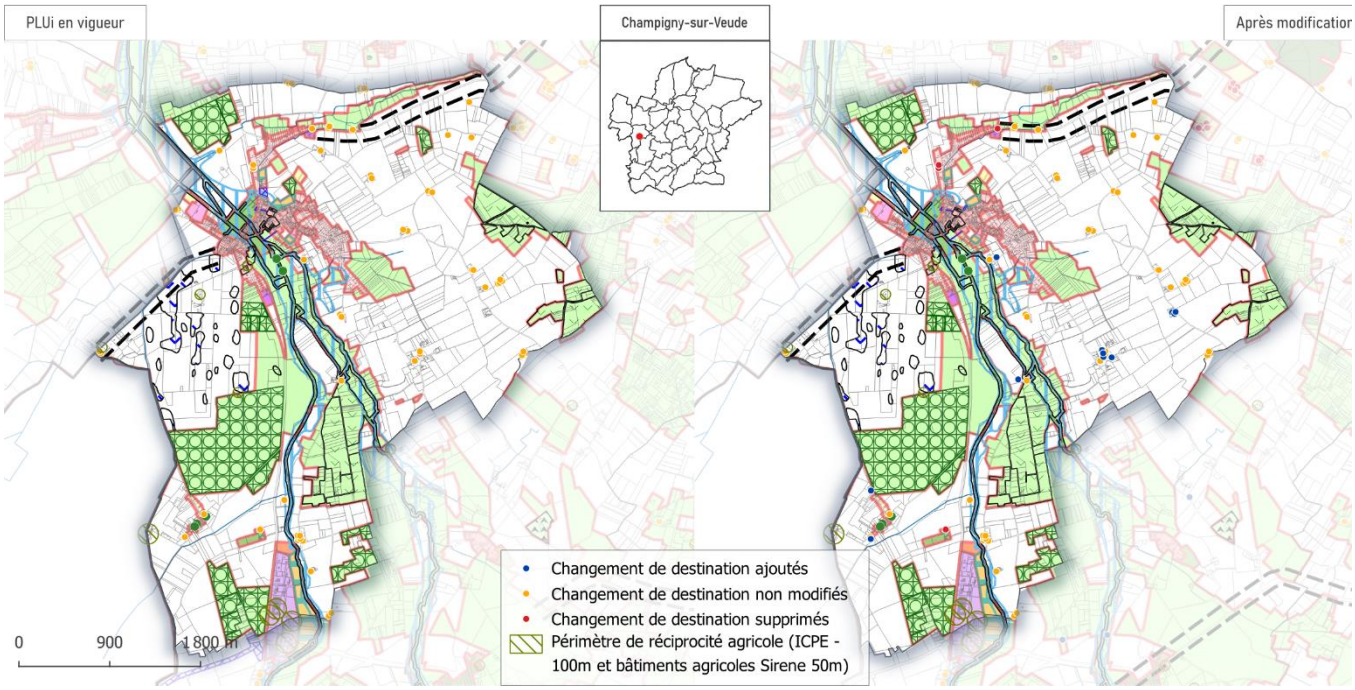

PLUi en vigueur
Assay
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1600 m

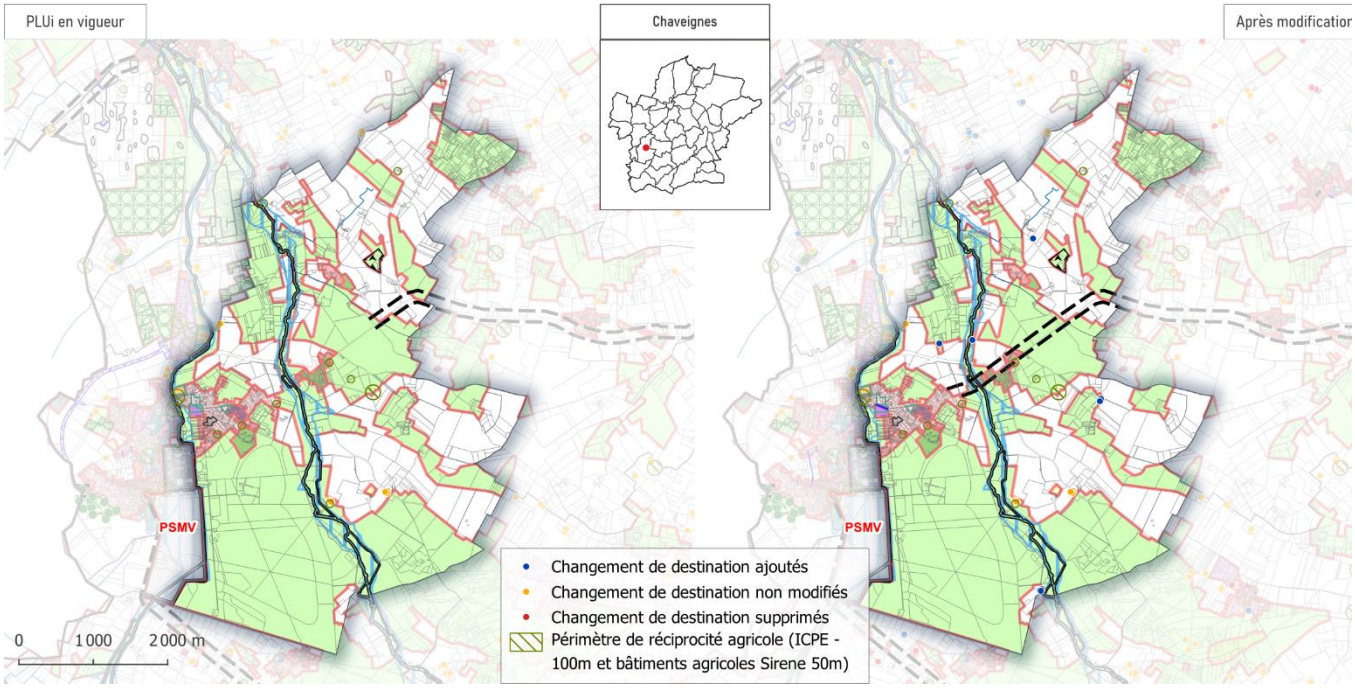

PLUi en vigueur
Avon-les-Roches
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1000
2000 m

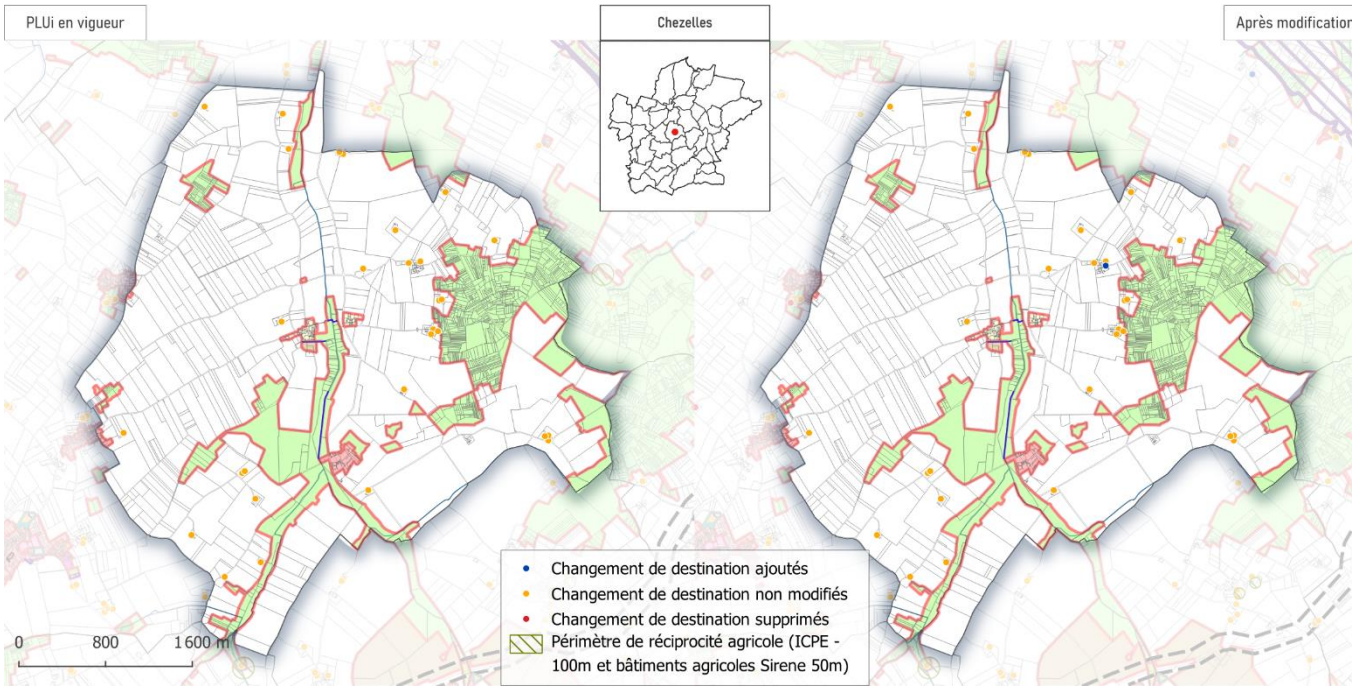

PLUi en vigueur
Braslou
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1800 m

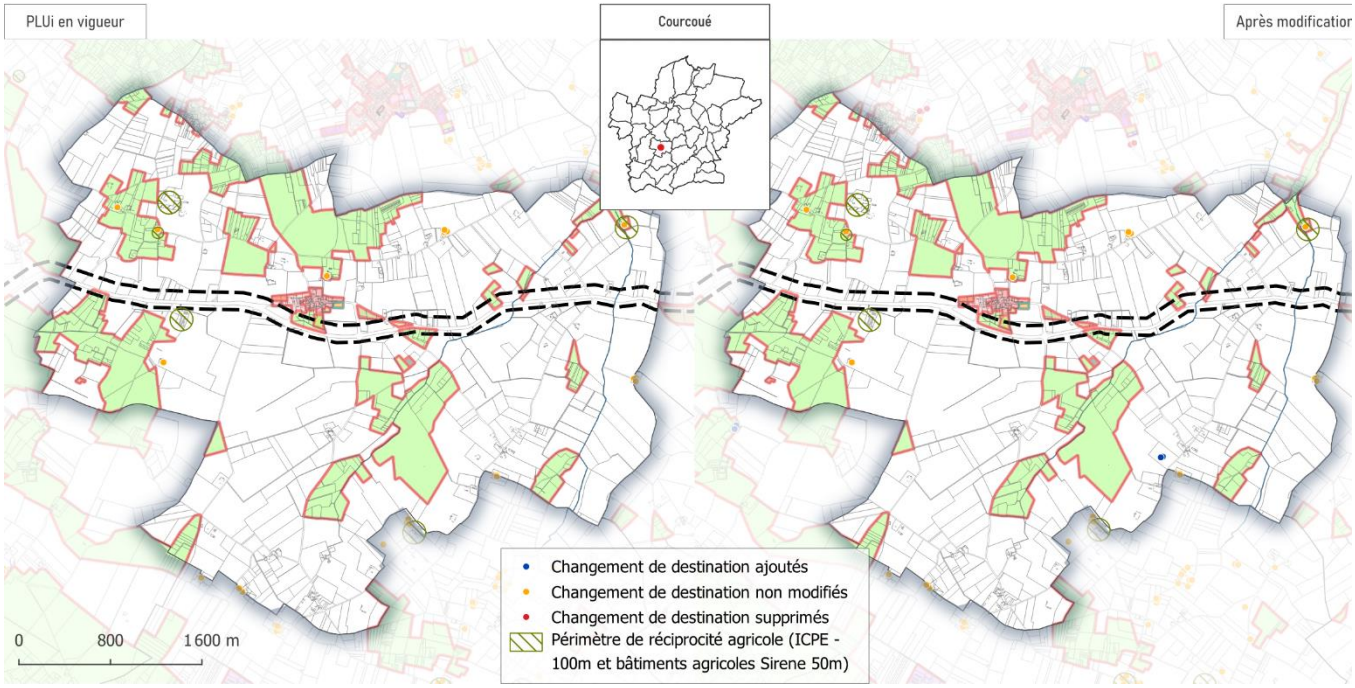

PLUi en vigueur
Braye-sous-Faye
Après modification
PSMV
PSMV
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1800 m

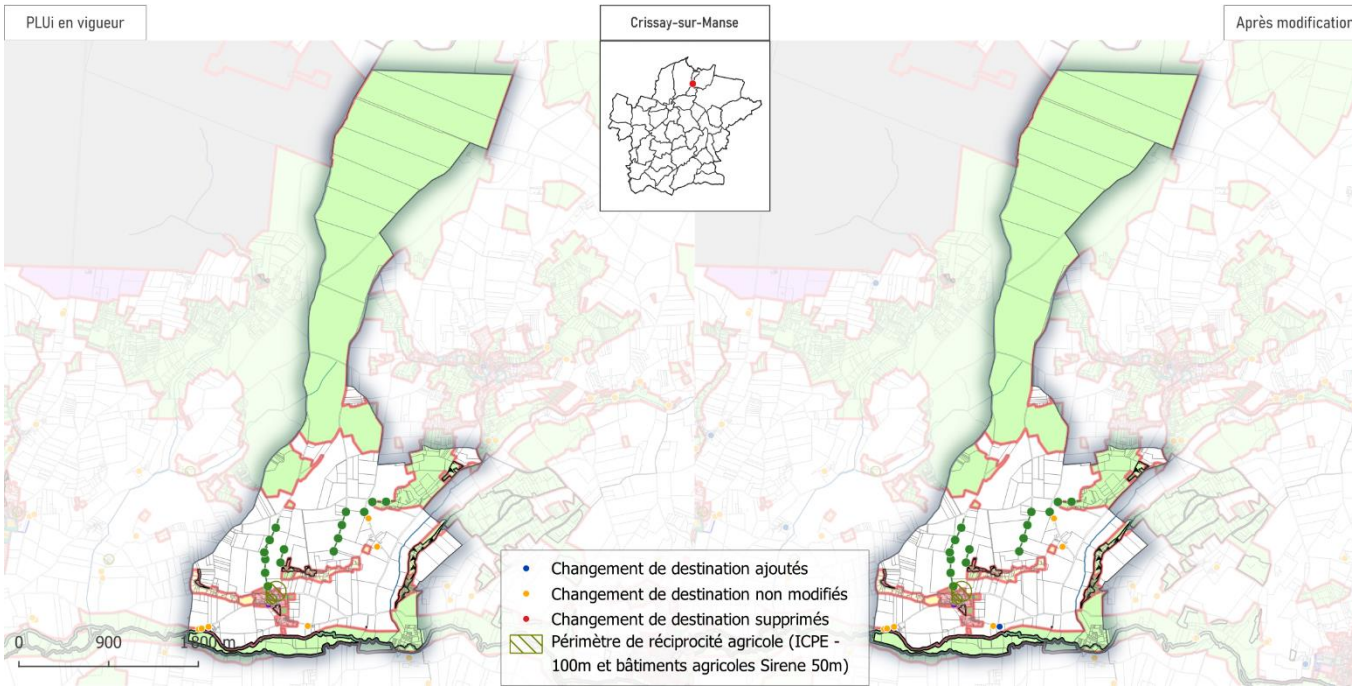

PLUi en vigueur
Brizay
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
700
1 400 m

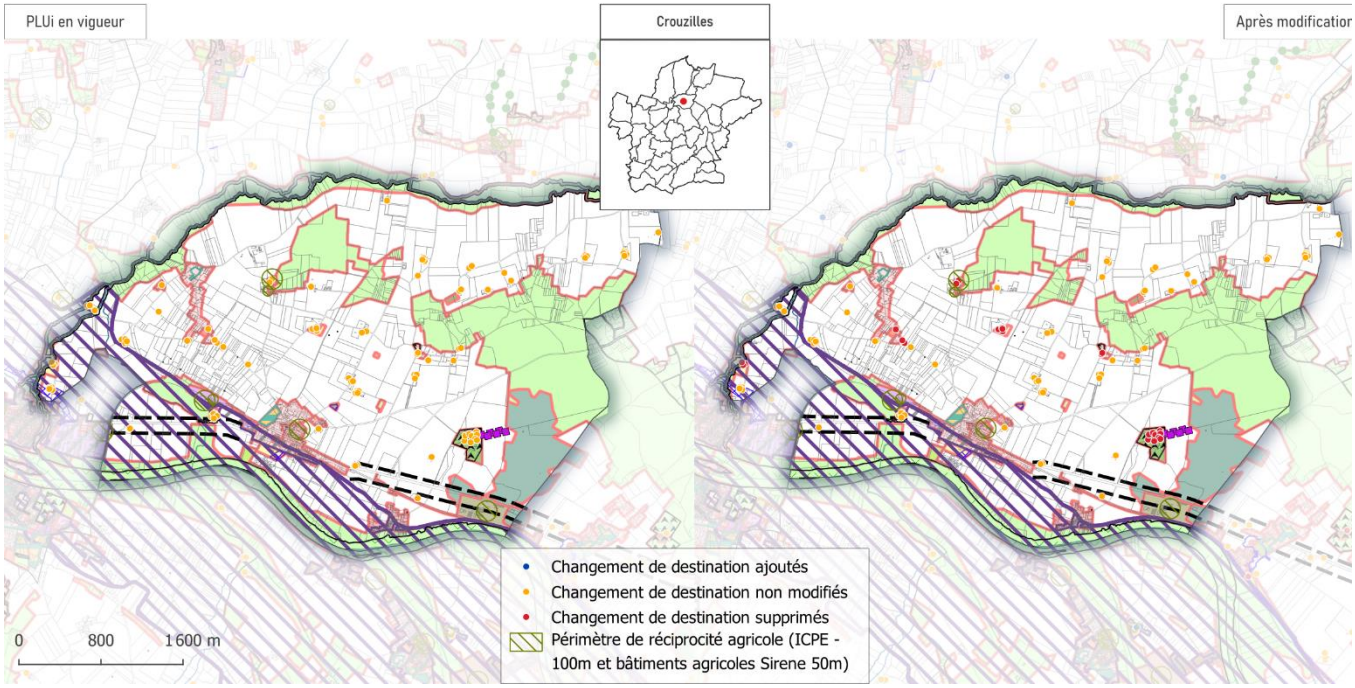

PLUi en vigueur
Champigny-sur-Veude
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

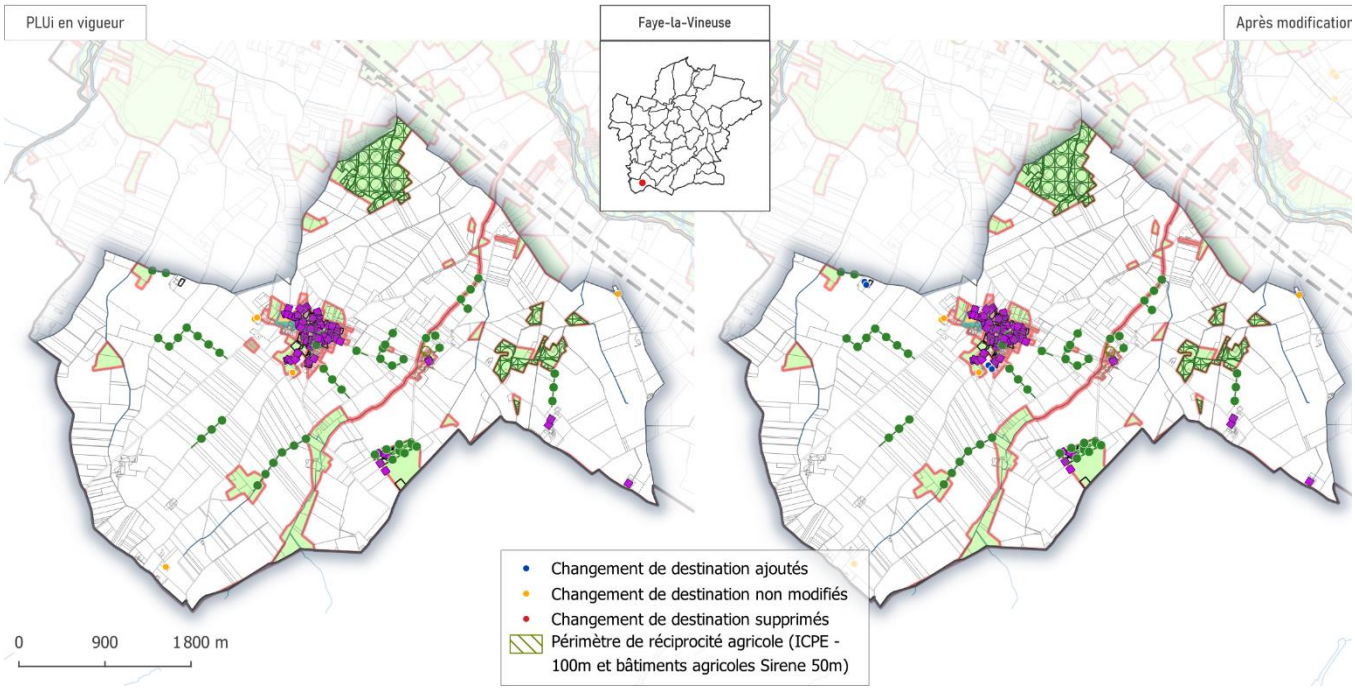

PLUi en vigueur
Chaveignes
Après modificatior
PSMV
PSMV
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1 000
2 000 m

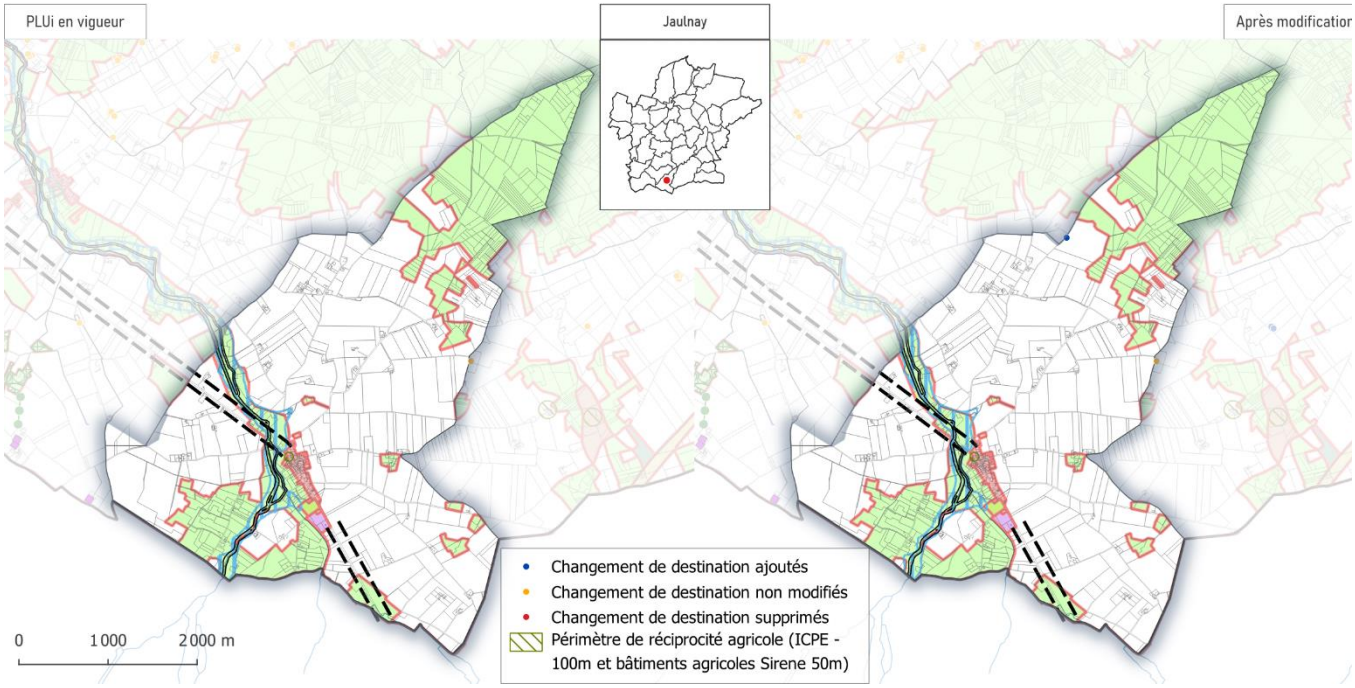

PLUi en vigueur
Chezelles
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1 600 m

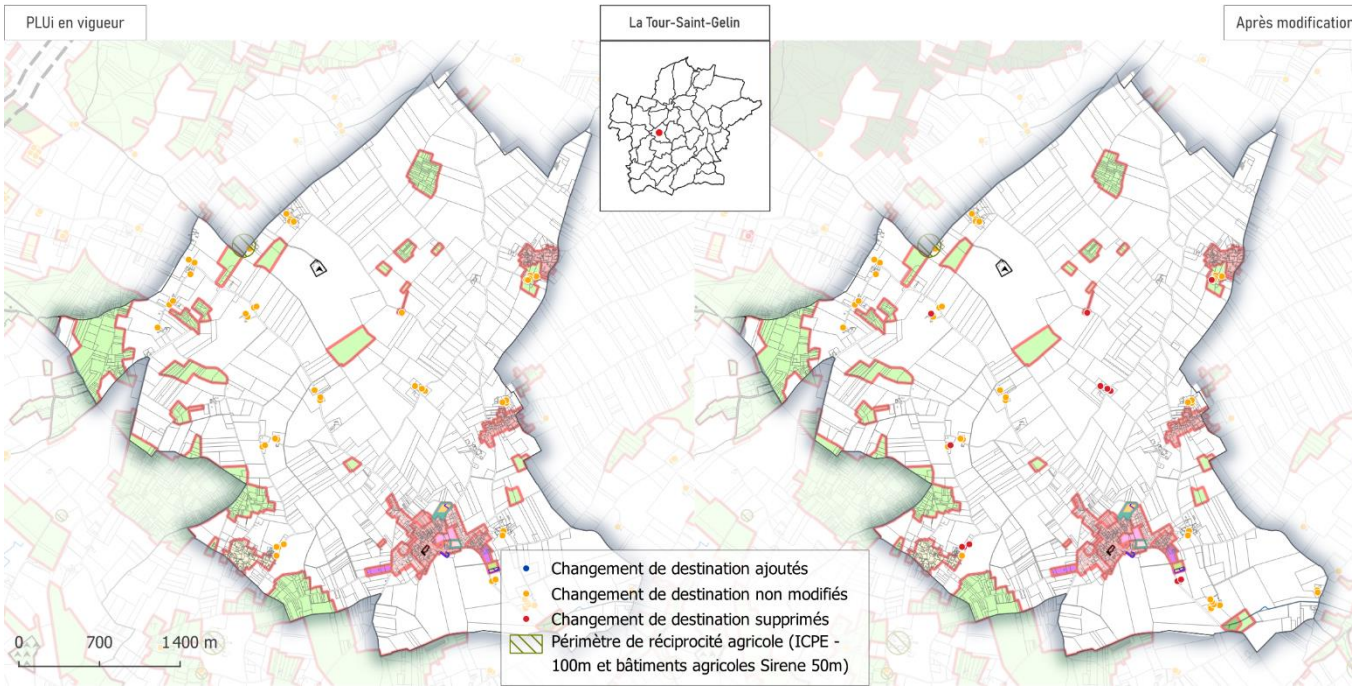

PLUi en vigueur
Courcoué
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1 600 m

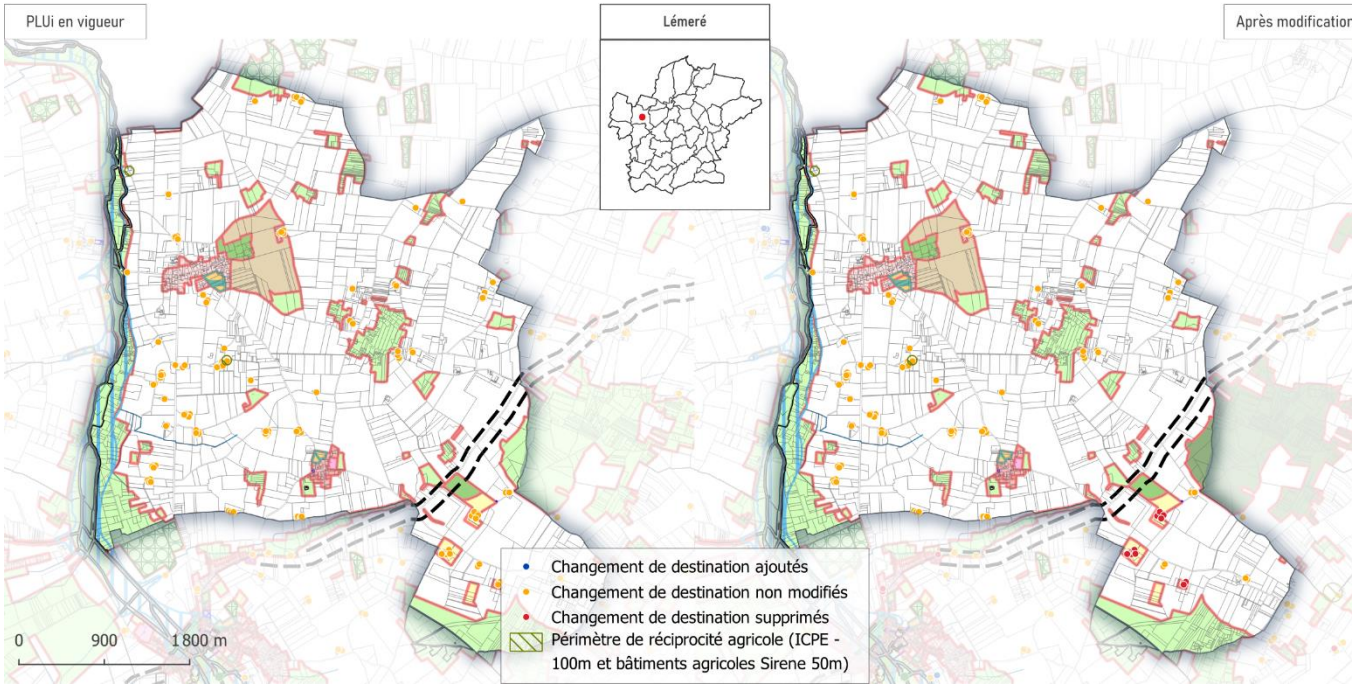

PLUi en vigueur
Crissay-sur-Manse
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

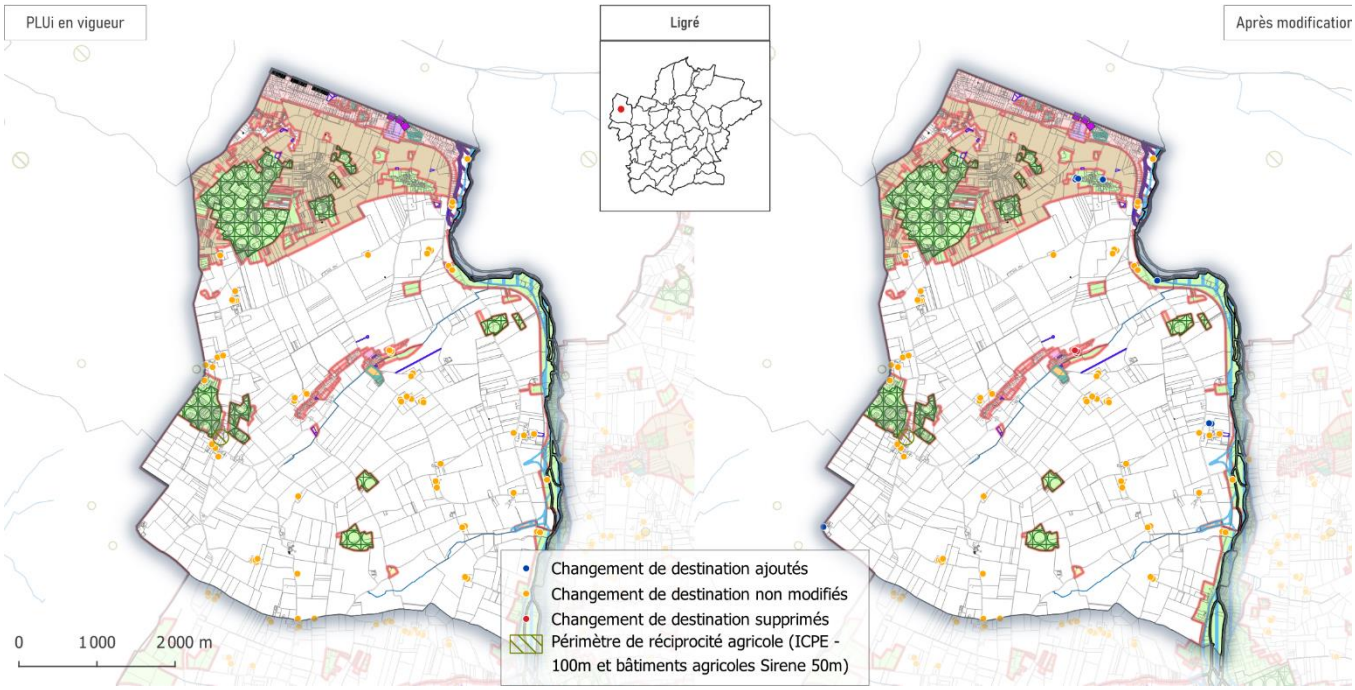

PLUi en vigueur
Crouzilles
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1 600 m

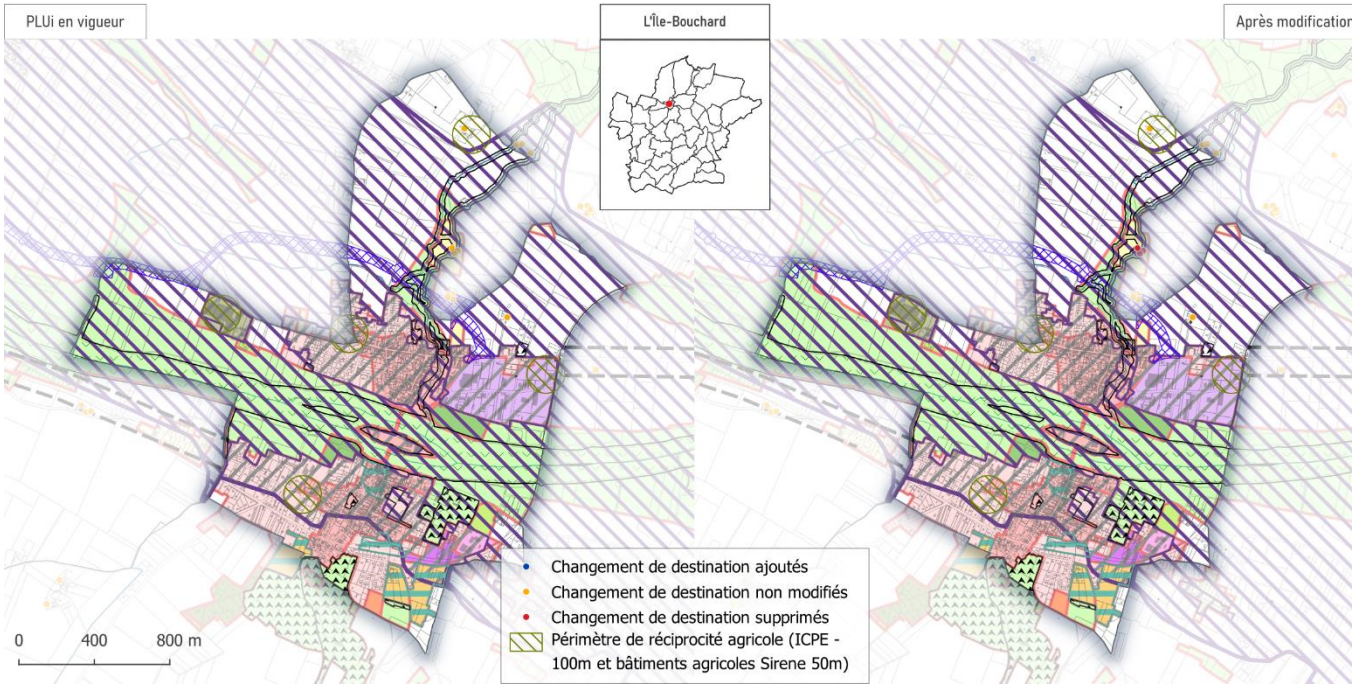

PLUi en vigueur
Faye-la-Vineuse
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

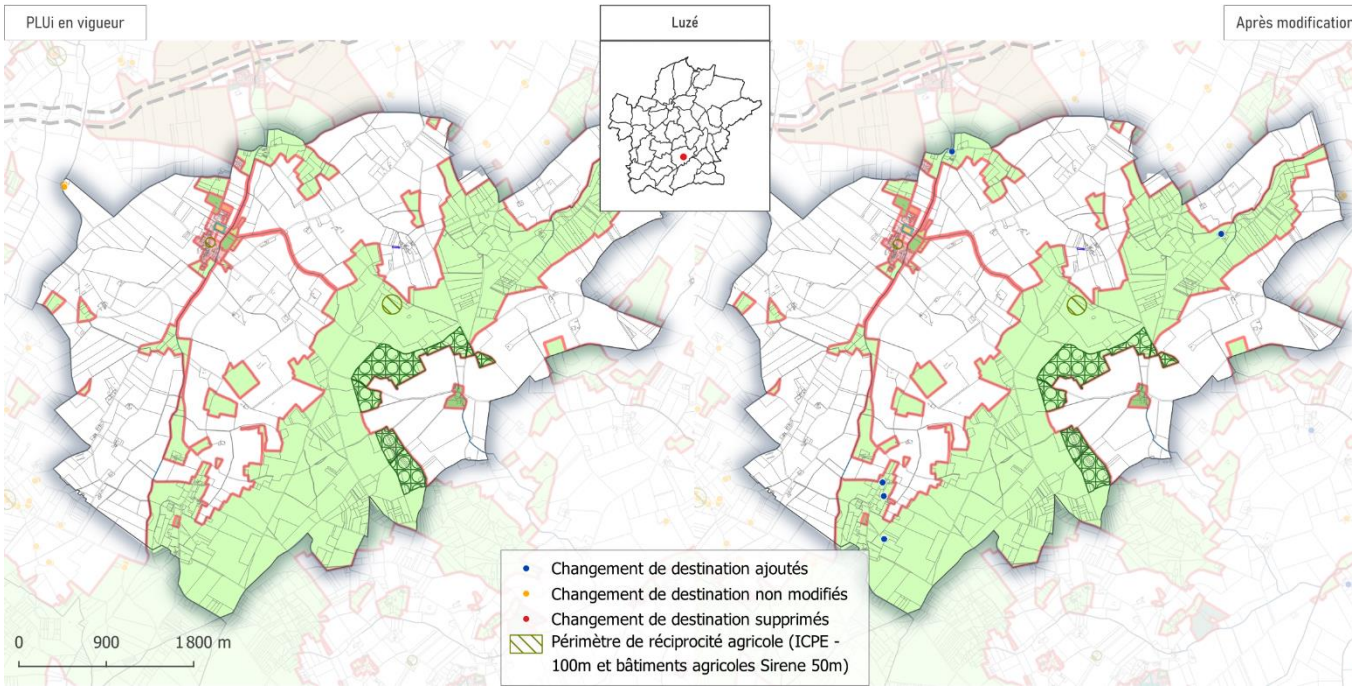

PLUi en vigueur
Jaulnay
Après modificatior
0
1 000
2 000 m
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)

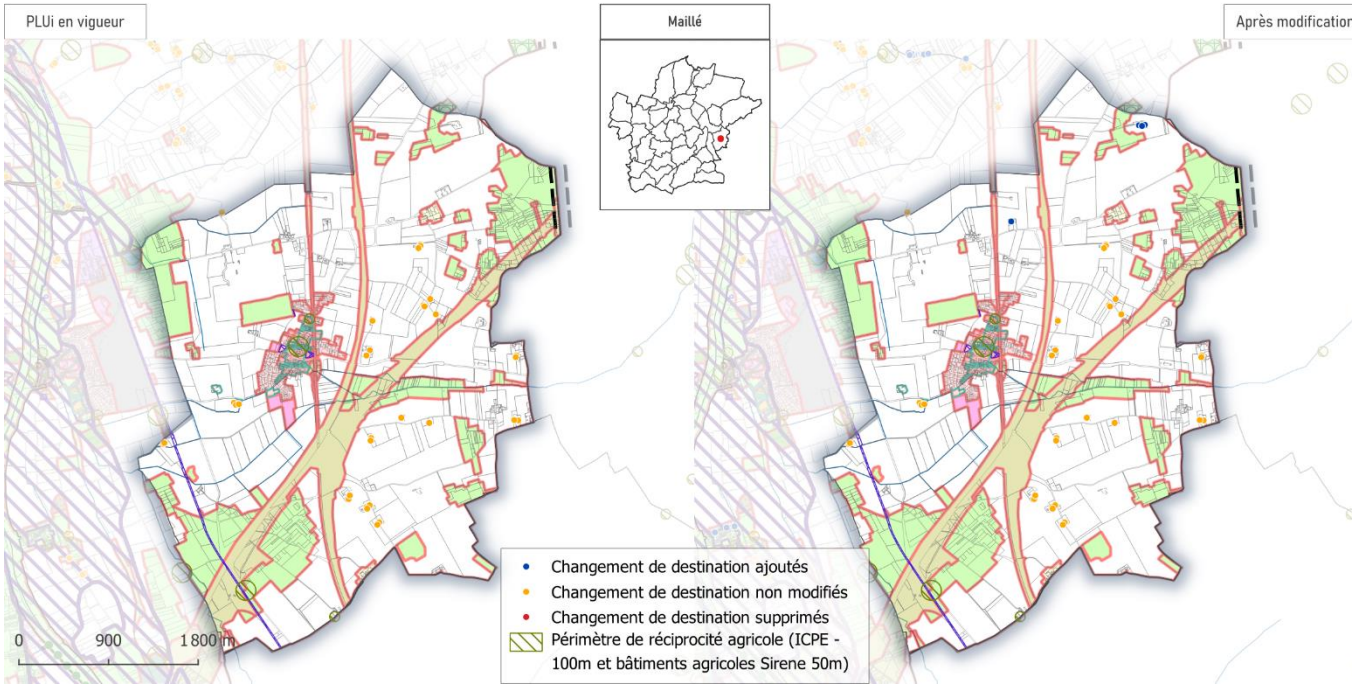

PLUi en vigueur
La Tour-Saint-Gelin
Après modificatior
0
700
1 400 m
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)

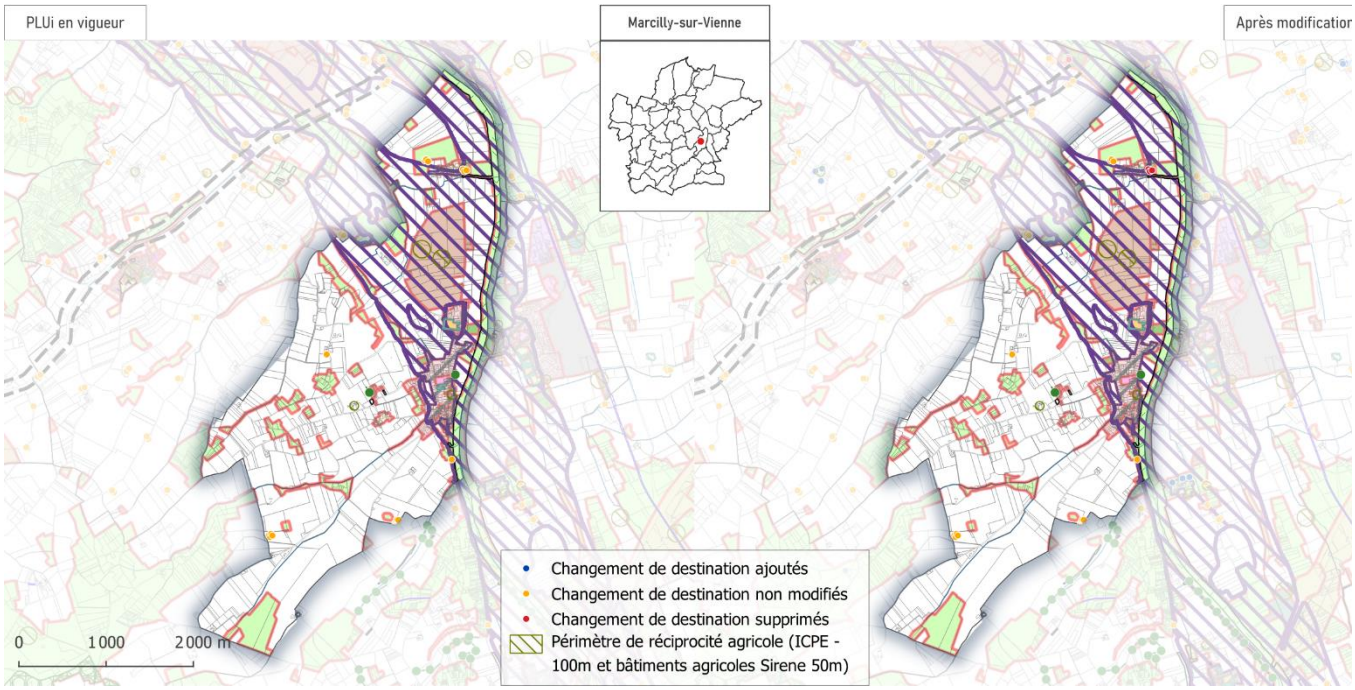

PLUi en vigueur
Lémeré
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

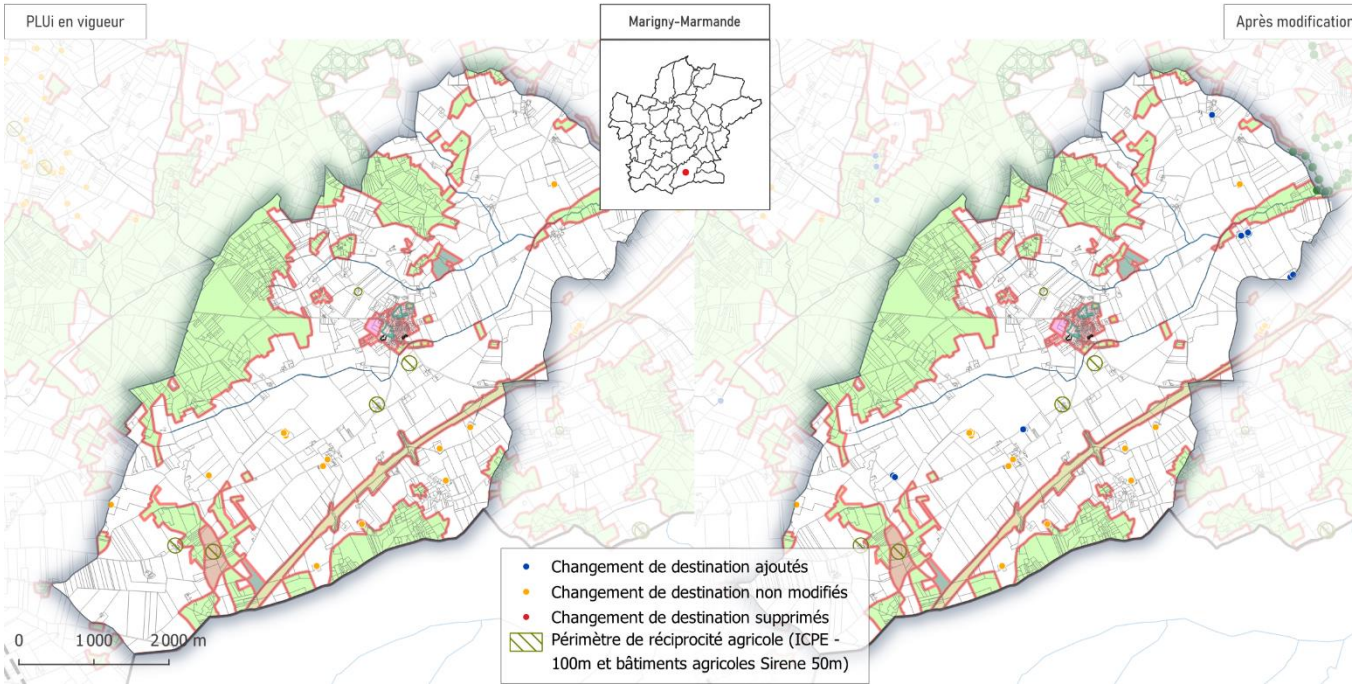

PLUi en vigueur
Ligré
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1 000
2 000 m

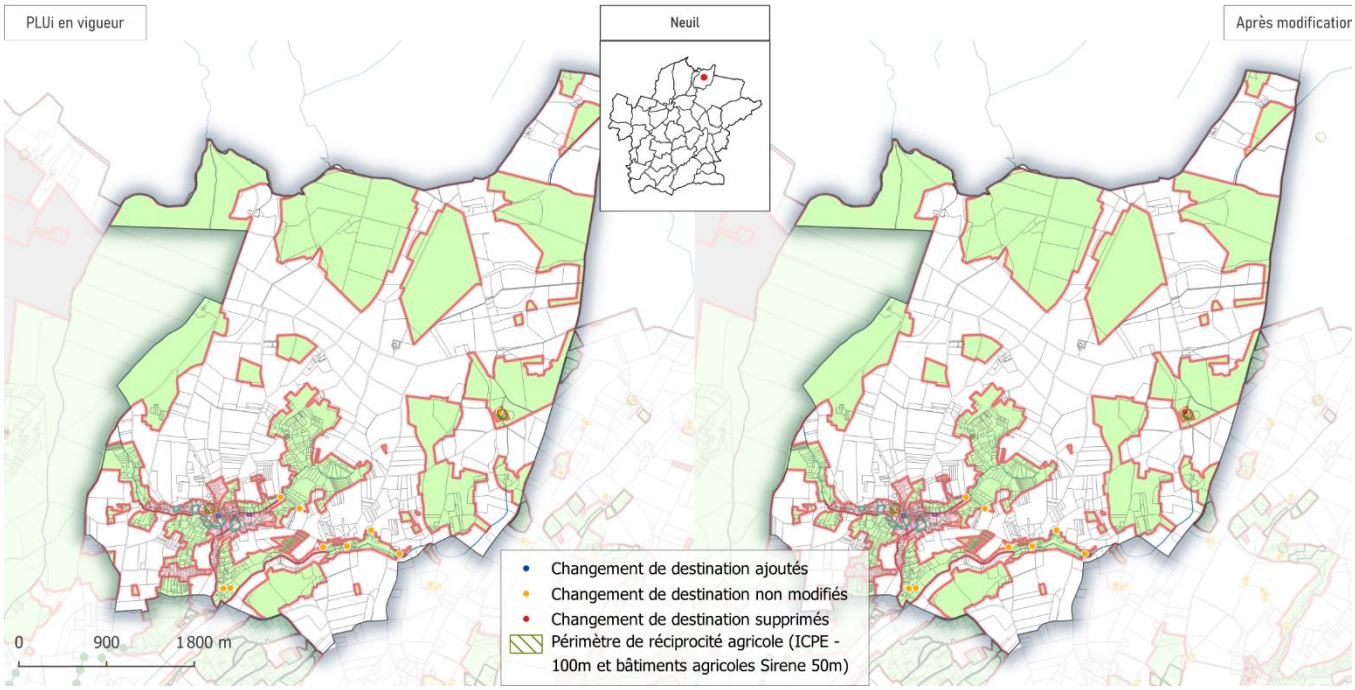

PLUi en vigueur
L'Île-Bouchard
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
400
800 m

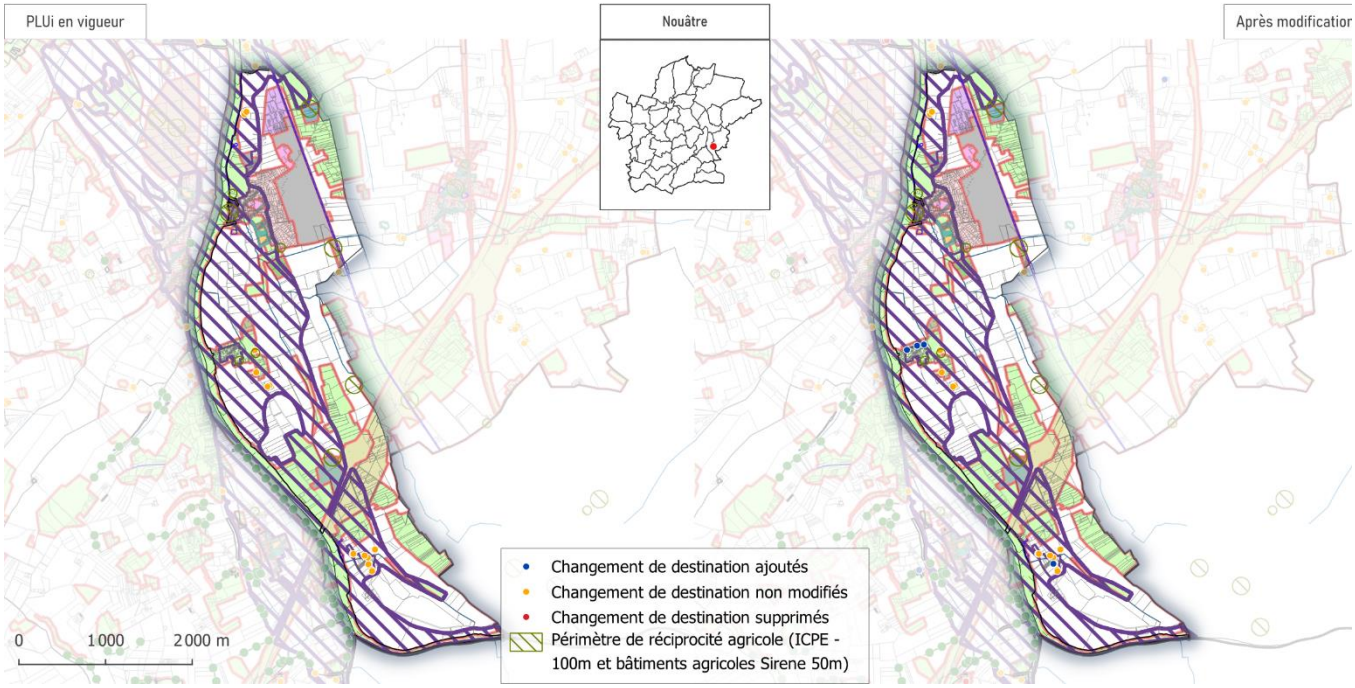

PLUi en vigueur
Luzé
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

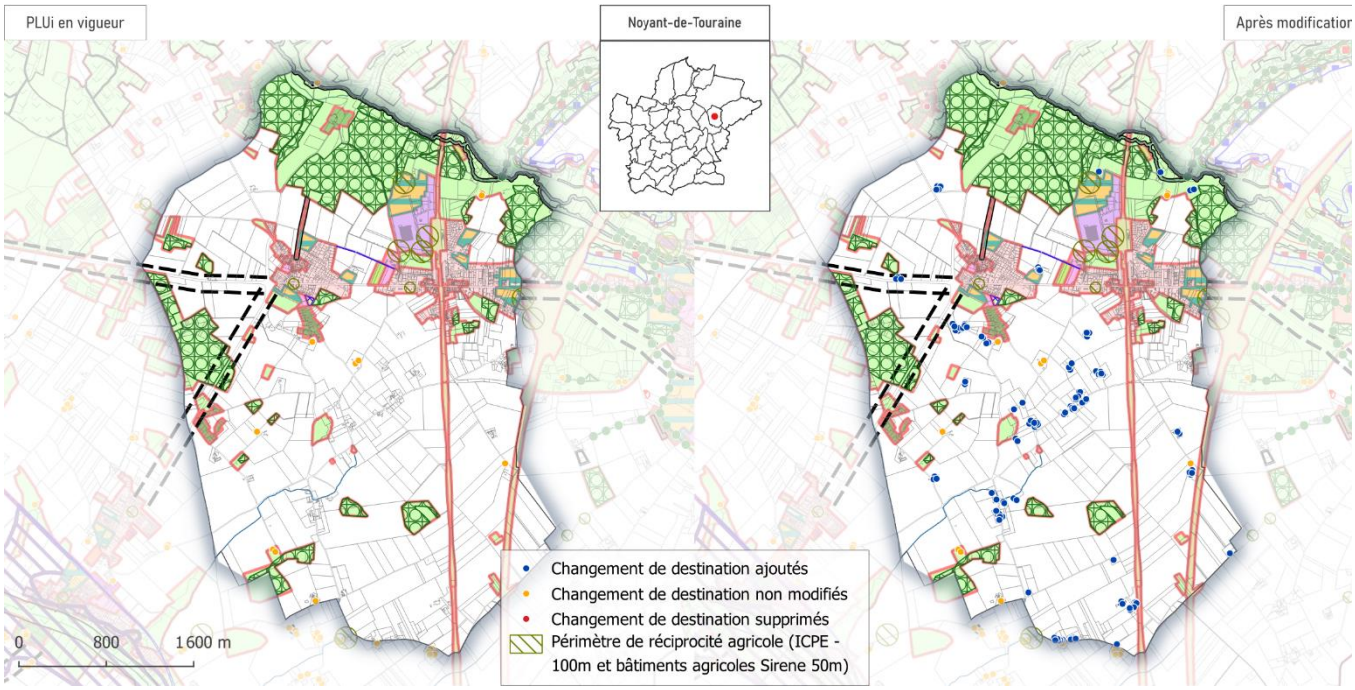

PLUi en vigueur
Maillé
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

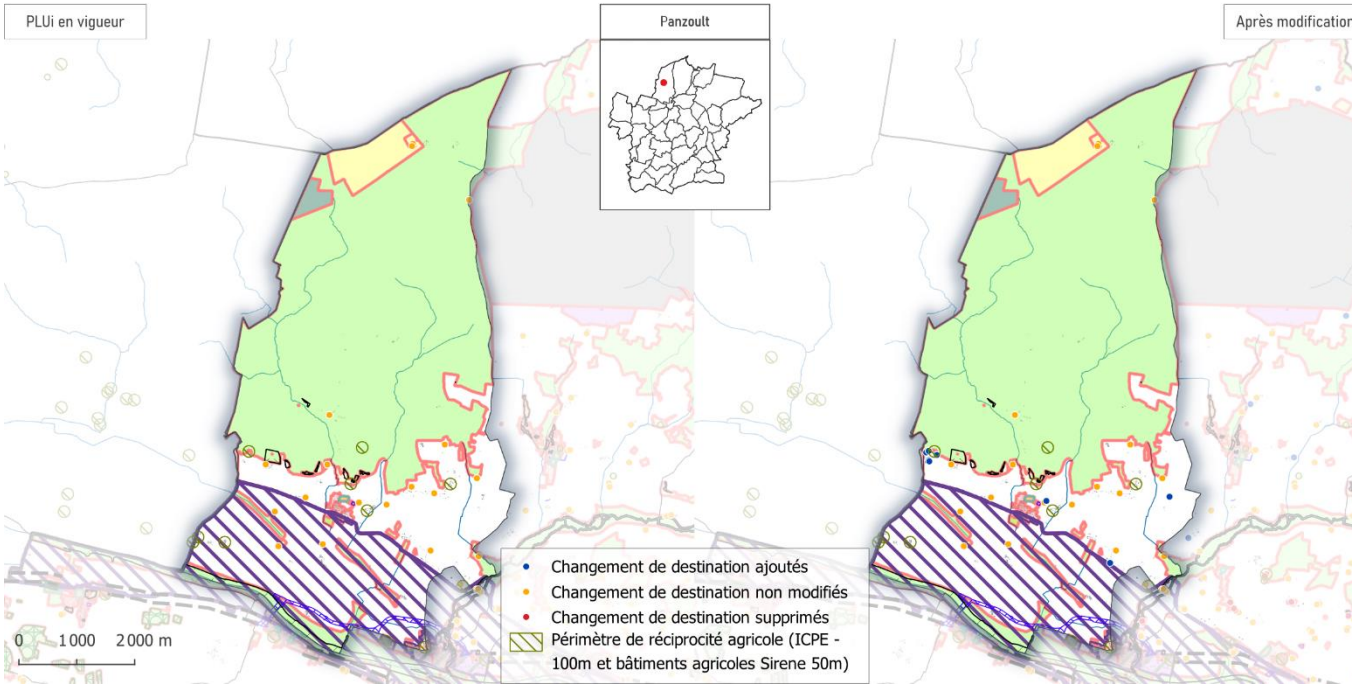

PLUi en vigueur
Marcilly-sur-Vienne
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1 000
2 000 m

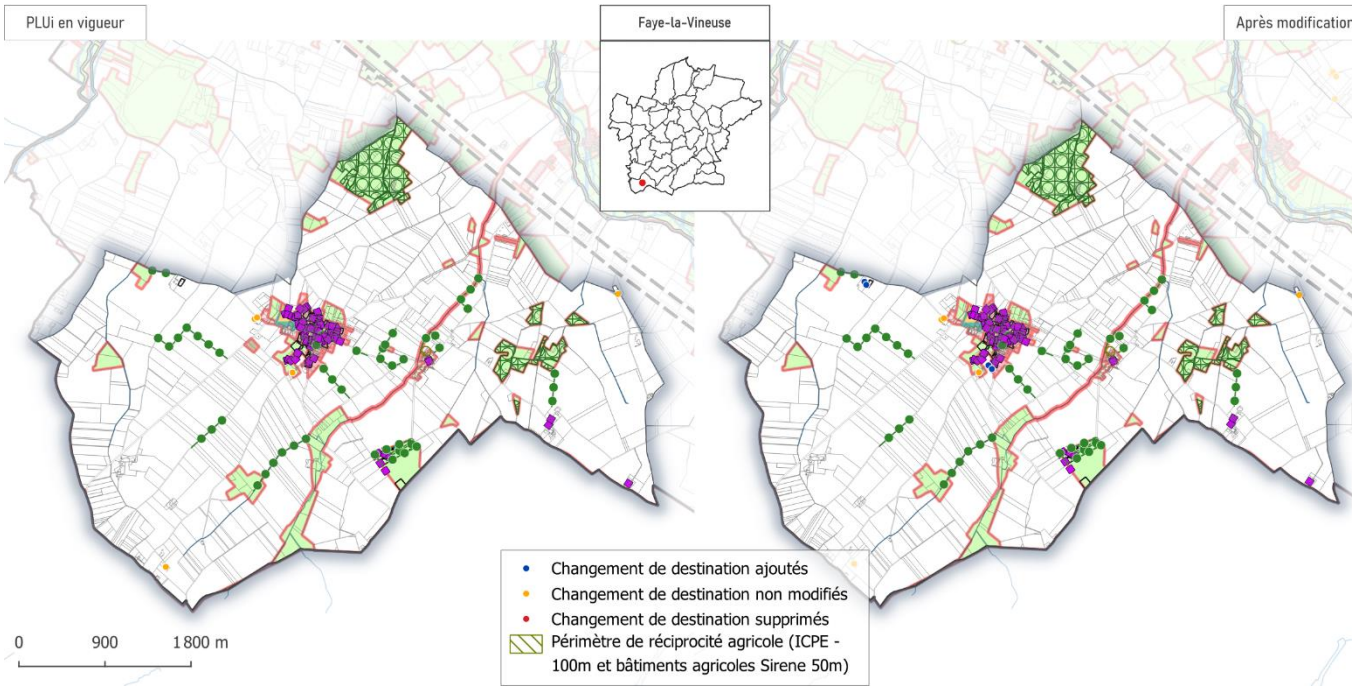

PLUi en vigueur
Marigny-Marmande
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1 000
2 000 m

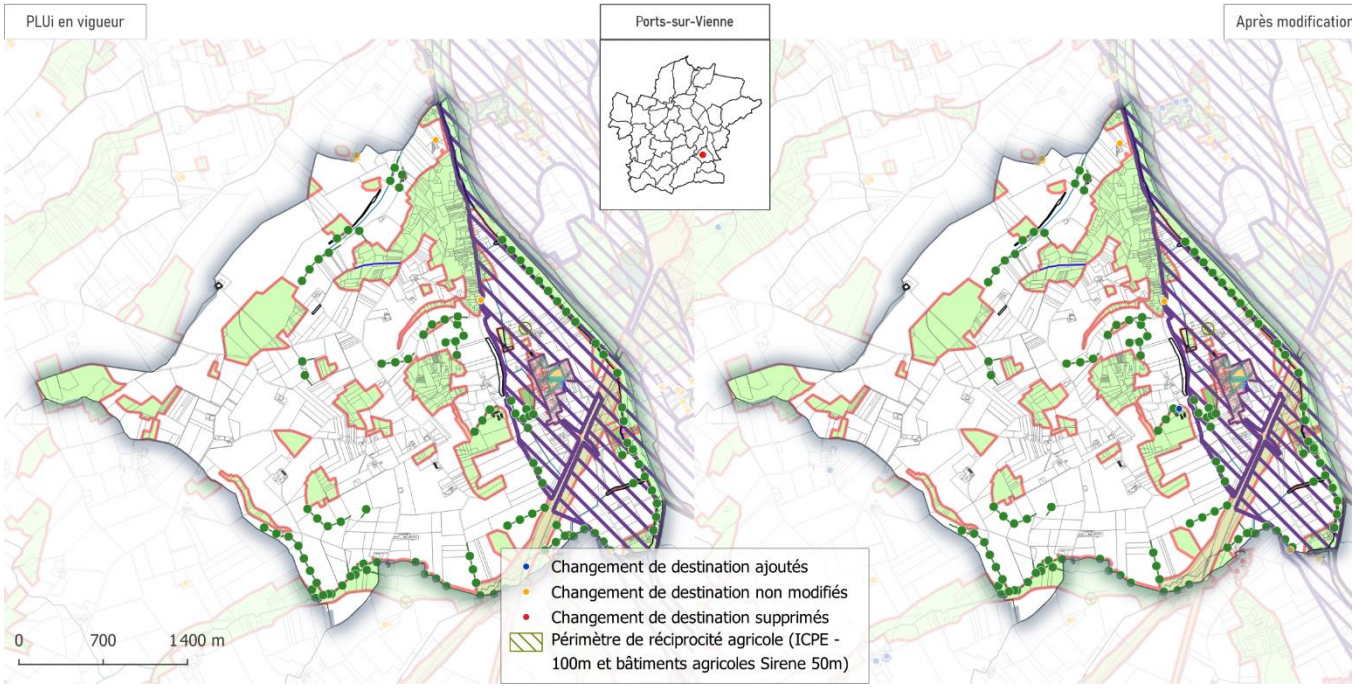

PLUi en vigueur
Neuil
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

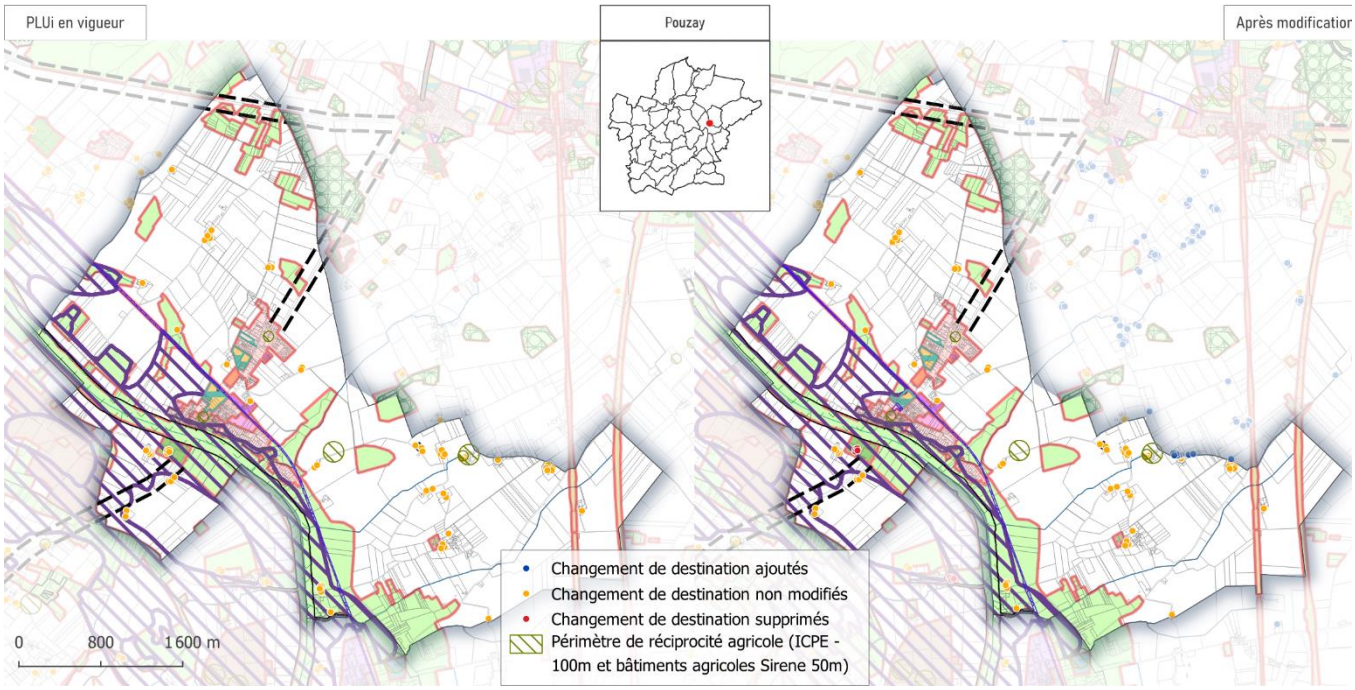

PLUi en vigueur
Nouâtre
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
1000
2000 m

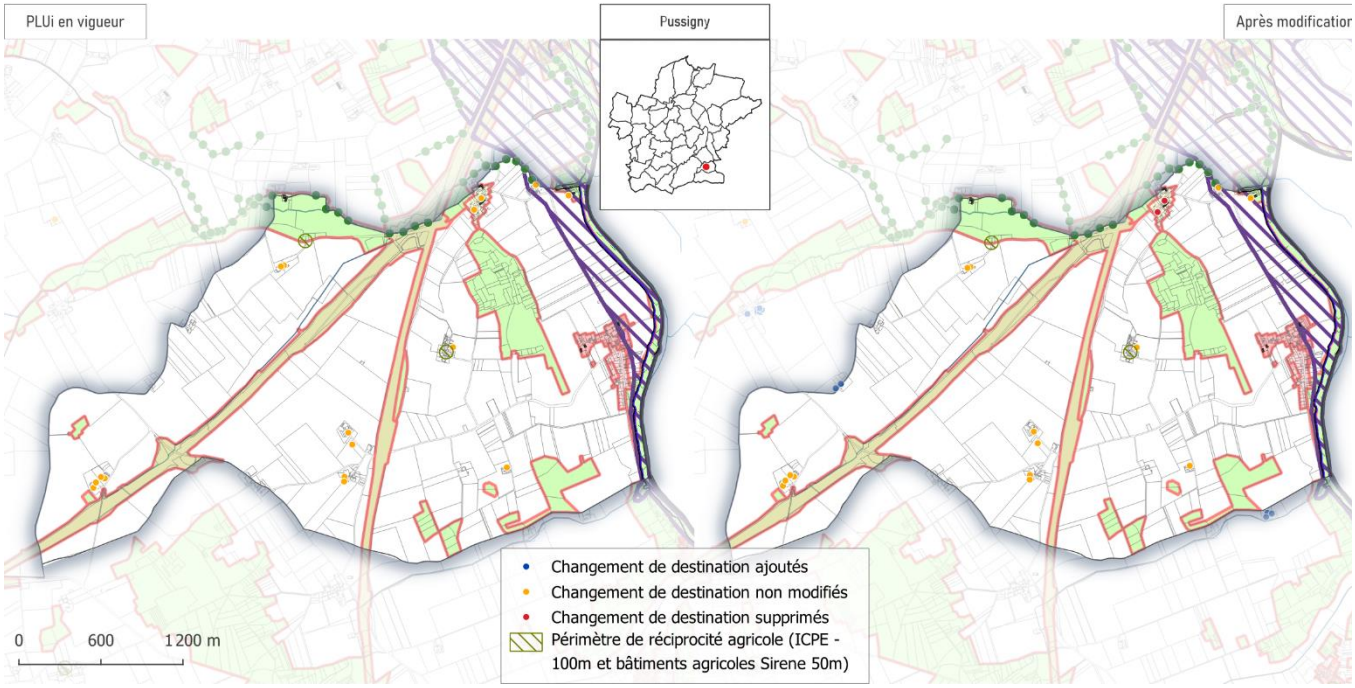

PLUi en vigueur
Noyant-de-Touraine
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1600 m

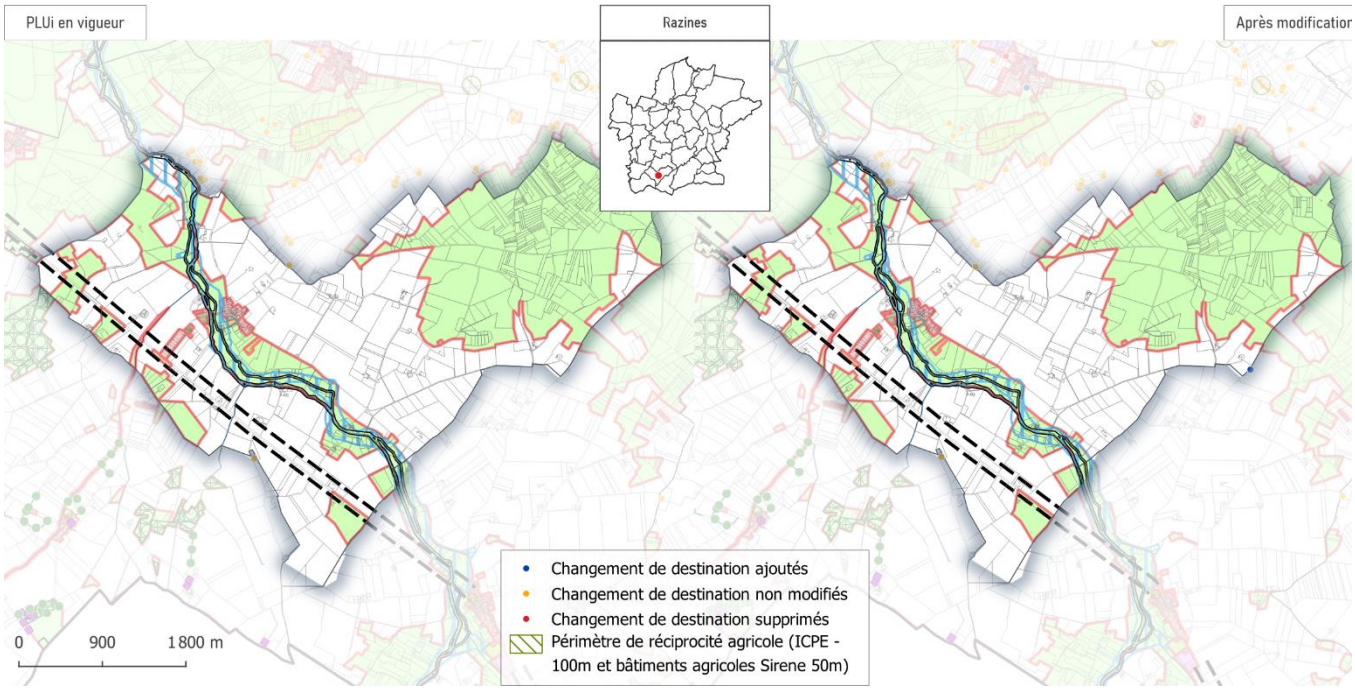

PLUi en vigueur
Panzoult
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 1000 2000 m

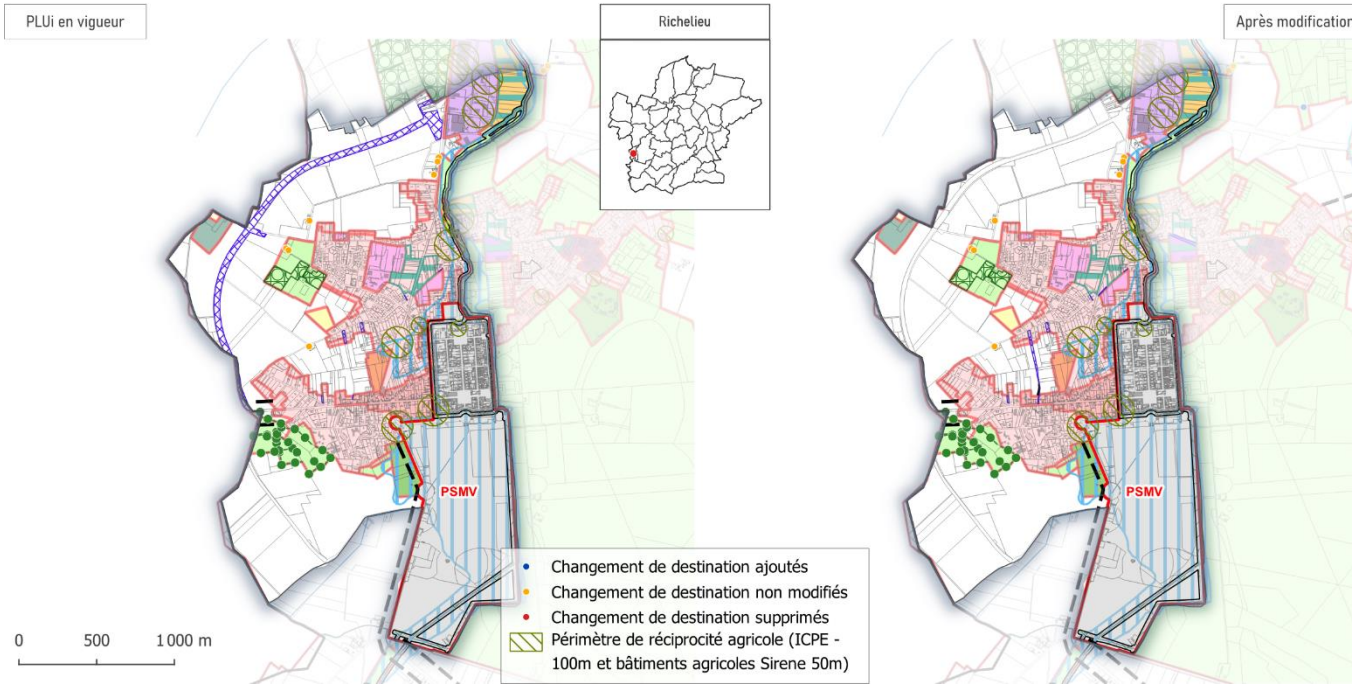

PLUi en vigueur
Faye-la-Vineuse
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 900 1800 m

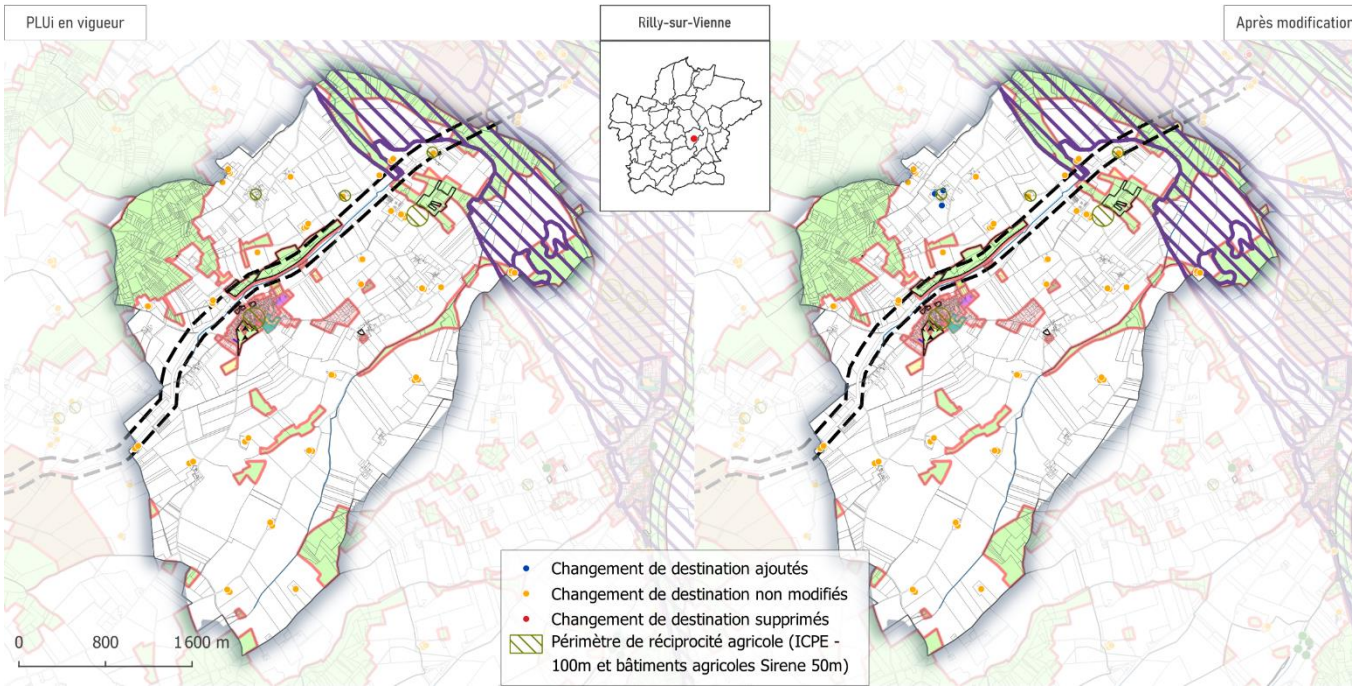

PLUi en vigueur
Ports-sur-Vienne
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
700
1 400 m

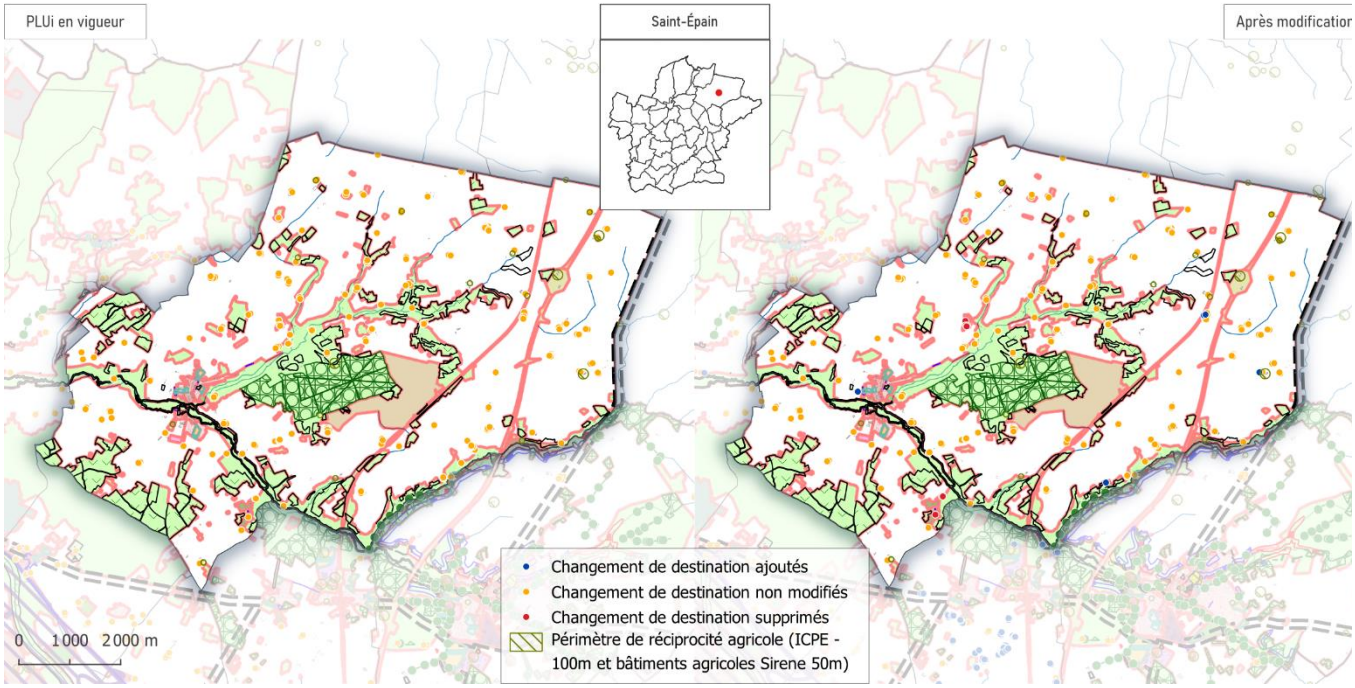

PLUi en vigueur
Pouzay
Après modificatior
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1 600 m

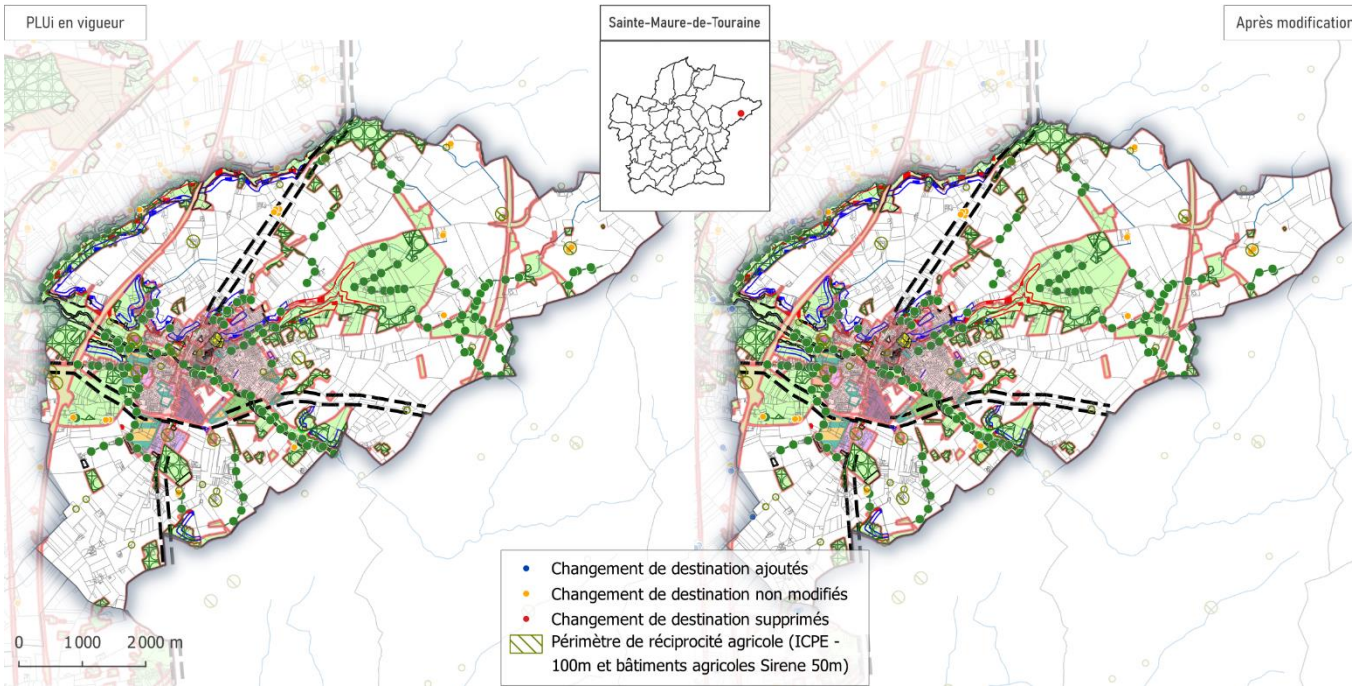

PLUi en vigueur
Pussigny
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
600
1 200 m

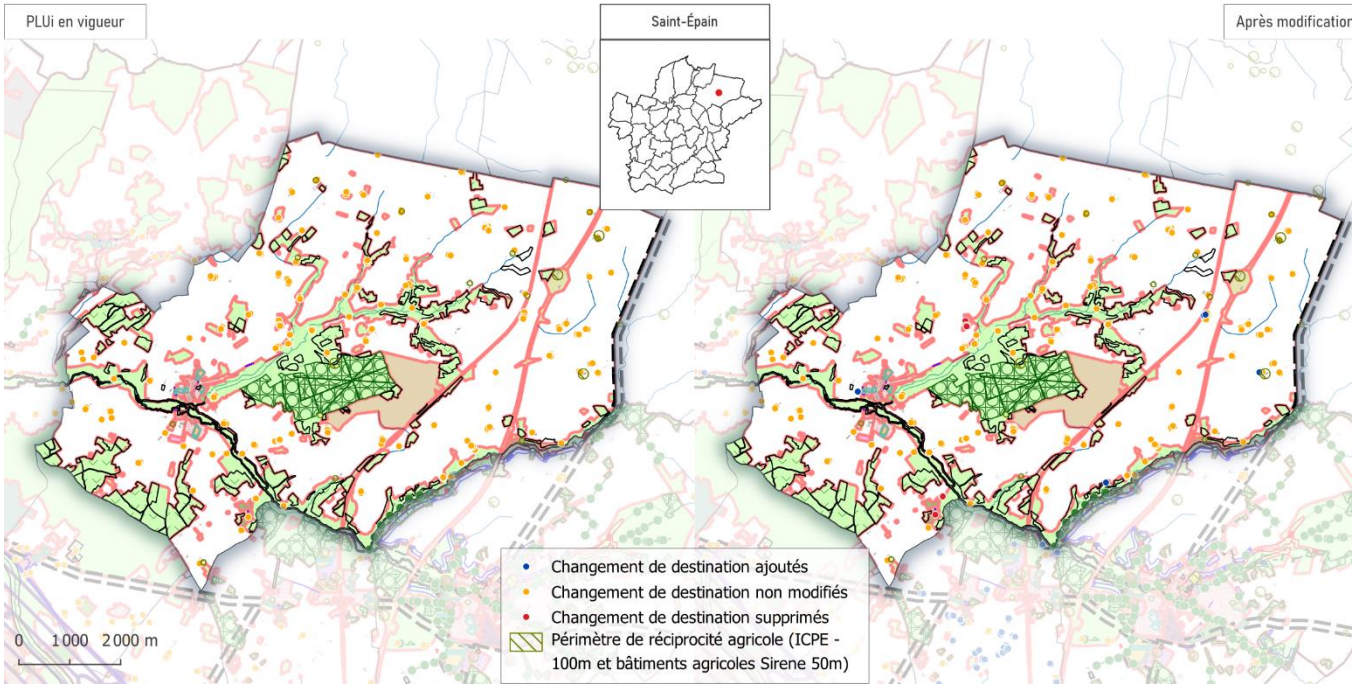

PLUi en vigueur
Razines
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
900
1 800 m

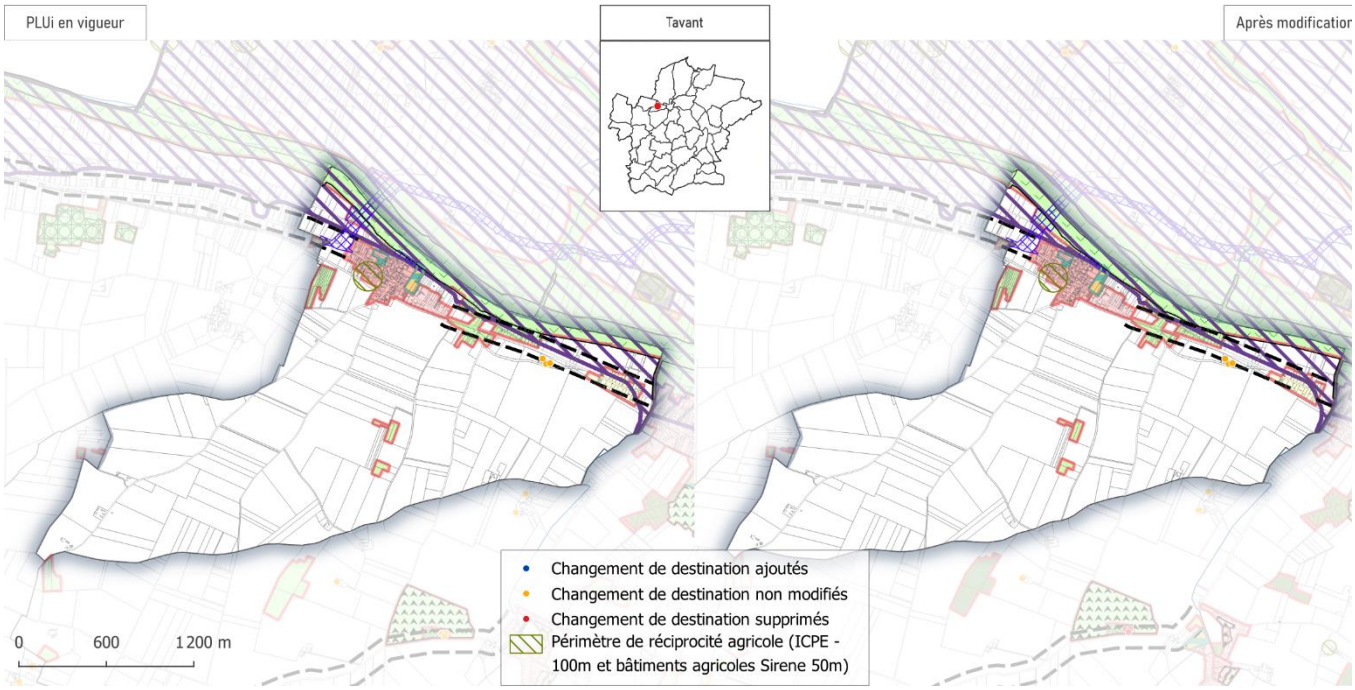

PLUi en vigueur
Richelieu
Après modification
PSMV
PSMV
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
500
1 000 m

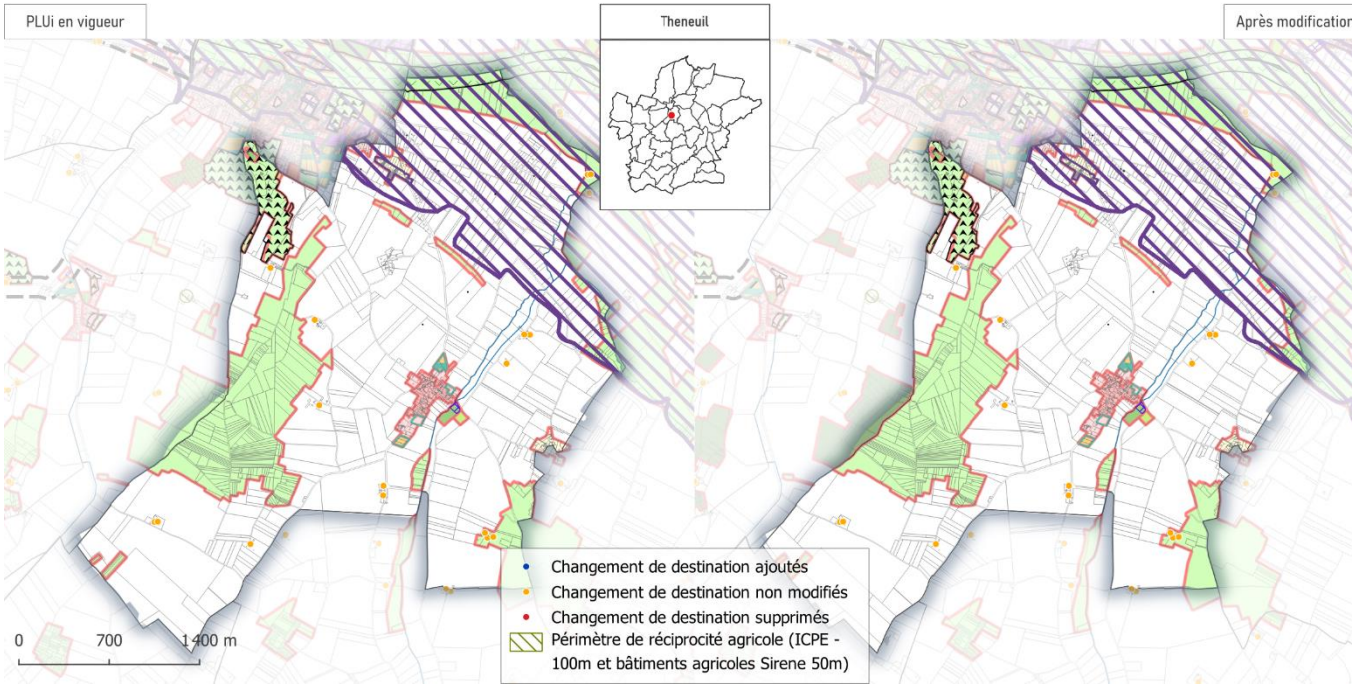

PLUi en vigueur
Rilly-sur-Vienne
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
800
1 600 m

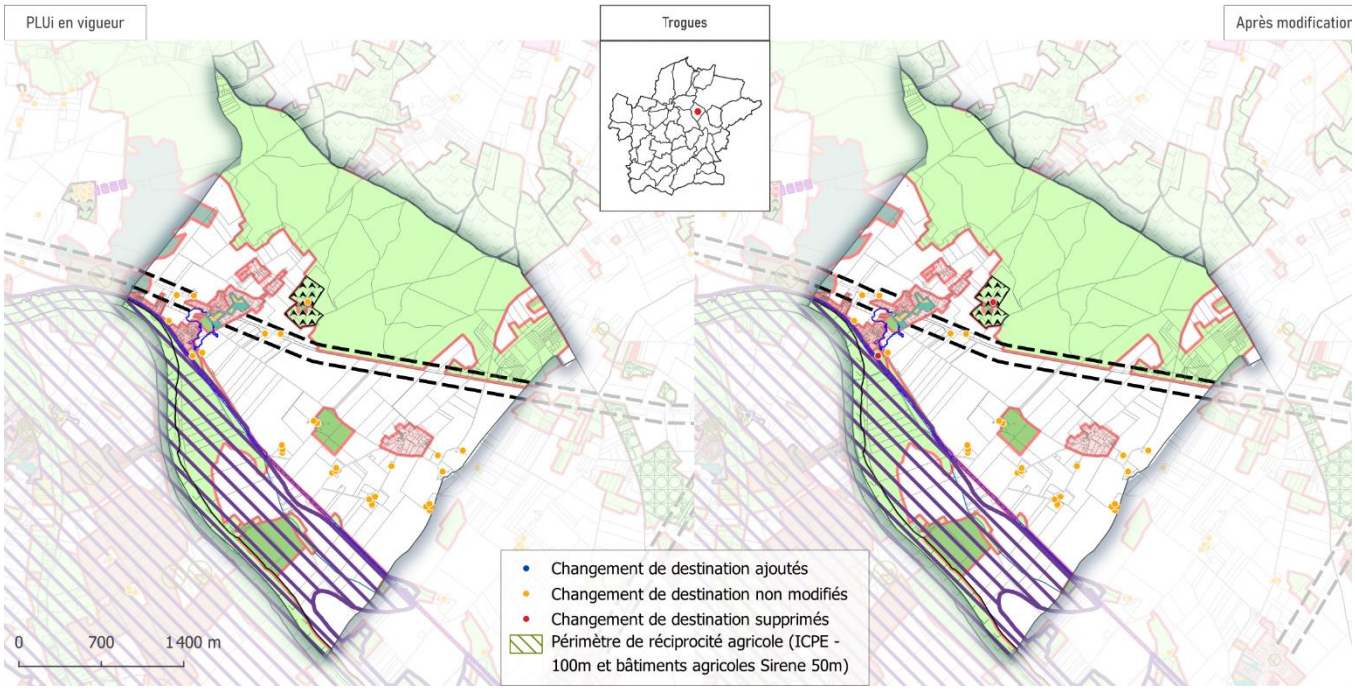

PLUi en vigueur
Saint-Épain
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 1000 2000 m

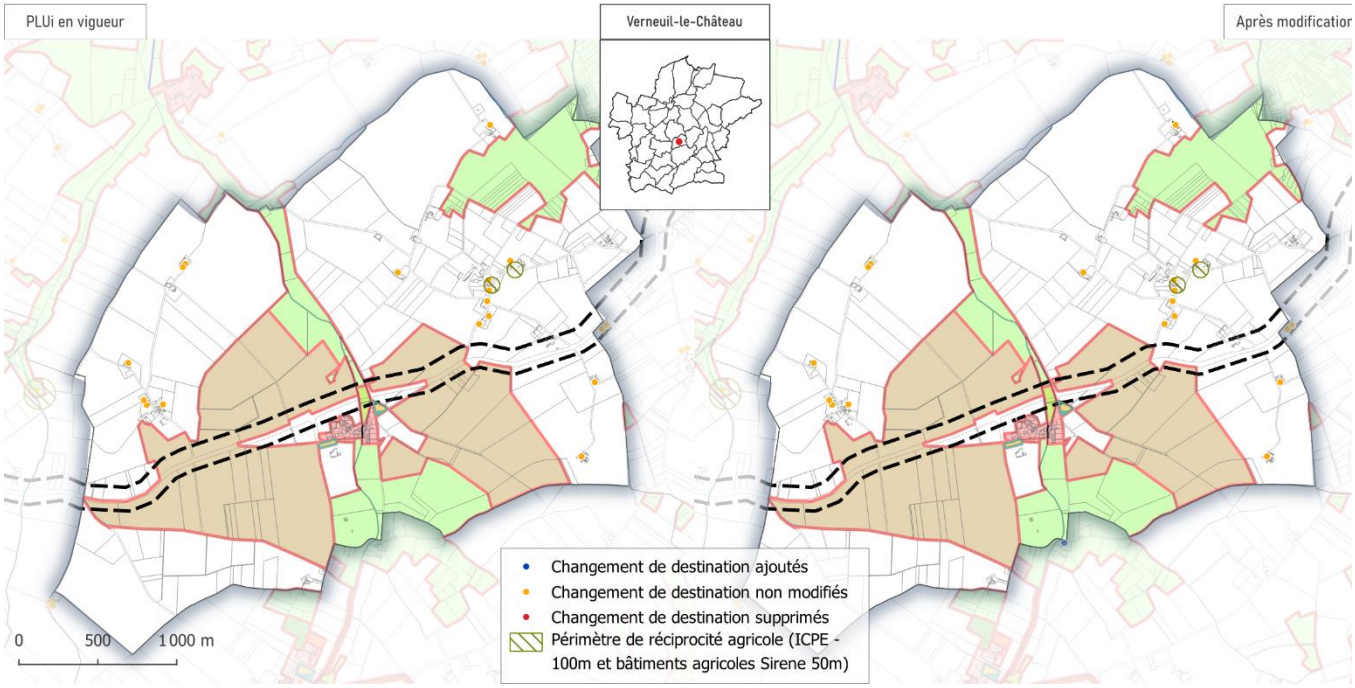

PLUi en vigueur
Sainte-Maure-de-Touraine
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 1000 2000 m


PLUi en vigueur
Saint-Épain
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 1 000 2 000 m


PLUi en vigueur
Tavant
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0 600 1 200 m


PLUi en vigueur
Theneuil
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
700
1400 m


PLUi en vigueur
Trogues
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
700
1400 m


PLUi en vigueur
Verneuil-le-Château
Après modification
Changement de destination ajoutés
Changement de destination non modifiés
Changement de destination supprimés
Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m et bâtiments agricoles Sirene 50m)
0
500
1 000 m

8

CORRECTIONS DES ERREURS MATÉRIELLES

Contexte

Avec cette modification, les élus de la Communauté de communes Touraine Val de Vienne souhaitent venir apporter des corrections au PLUi. En effet, quatre ans après l'approbation, certaines erreurs ont été détectées.

Il s'agit de corriger l'ensemble des pièces pour une meilleure lisibilité du document et pour améliorer la cohérence des pièces.

Le tableau suivant synthétise l'ensemble de ces corrections.

Modifications des pièces

Commune concernée	Commentaires	Pièces à modifier
Antogny-le-Tillac	Morceau de phrase à supprimer : "16 logements sur 1,3 ha dans tableau"	Tome 3 des OAP - page 22
Avon-les-Roches	Un secteur apparaît en bleu pâle sur le plan de zonage alors que cette couleur ne fait référence à aucun élément de la légende. Corriger cet élément.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale).
Brizay	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La marge doit être corrigée au niveau de la RD113.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
Brizay	OAP de la Chaumine. Sur le schéma de principes, en page 36, la surface est à corriger. Il faut indiquer 1,26 au lieu de 1,24.	Tome 3 des OAP - page 36
Brizay	Le tableau récapitulatif sur les pôles de proximité en page 13 fait apparaître l'OAP de la Commanderie sur Brizay alors qu'elle est déjà comptabilisée sur L'Île-Bouchard. Il faut donc supprimer cette OAP de la page 13 ainsi que les 17 logements associés puisqu'ils sont déjà comptabilisés dans le tableau page 11.	Tome 1 des OAP - page 13
Champigny-sur-Veude	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
Chaveignes	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le trait s'arrête un milieu d'une zone naturelle.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale)
Chaveignes	OAP Les Amandiers Le pourcentage de petits logements n'est pas cohérent entre les chiffres clés (10%) et la description de l'OAP (20%). C'est le chiffre de 10% qui est à conserver. Il faut rajouter ce chiffre sur le schéma de principes.	Tome 1 des OAP - pages 39 et 40
Chaveignes	Supprimer la protection sur les parcelles AB 256, AB 257 et AB 258 car cela n'est pas justifié. Il n'y a pas de boisements en dessous et ces parcelles étaient référencées dans le potentiel foncier.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale).
Crissay-sur-Manse	Un secteur apparaît en bleu pâle sur le plan de zonage alors que cette couleur ne fait référence à aucun élément de la légende. Corriger cet élément.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale).

Crissay-sur-Manse	Dans le rapport d'enquête publique (remarque C43), un particulier a sollicité le classement en Ntr de certaines de ses parcelles. La CCTVV a répondu favorablement mais la traduction dans le zonage ne s'est pas réalisée. Il s'agit des parcelles ZA 109, ZA 110, ZA 111, ZA 114 et ZA 115 pour une surface de 3927 m². Une décision du tribunal administratif d'Orléans du 18 janvier 2024 exige le reclassement des ces parcelles en Ntr.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg) Rapport de présentation - tome 3 - page 100 Rapport de présentation - tome 6 - page 20
Crouzilles	OAP de Mannes Sur le schéma de principes, en page 48, la superficie et le nombre de logements sont faux (il faut inscrire 0,8 ha en superficie et 8 logements).	Tome 3 des OAP - page 48.
Crouzilles	Corriger les descriptions des éléments suivants : CRO-01 : c'est une loge de vigne et pas un dolmen CRO-03 : c'est un lavoir CRO-04 : c'est une maison ancienne (la plus vieille de la commune)	Règlement écrit – page 144.
Faye-la-Vineuse	Au sein du SPR de Faye-la-Vineuse (ex ZPPAUP), il faut supprimer les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 et au titre de l'article L.151-23 car c'est le SPR qui prime.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
Faye-la-Vineuse	Il s'agirait de corriger les discordances entre le PLUi et le SPR en ce qui concerne les bois, haies et EBC. La réalité du terrain est parfois mieux représentée sur le PLUi, parfois sur le SPR. Par ailleurs, les symboles retenus pour classer les bois dans le PLUi sont ceux des EBC, protection plus contraignante que celle du SPR, d'où des conflits d'interprétation. On applique donc les protections du SPR sans ajouter de nouvelles protections.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
Faye-la-Vineuse	L'OAP de la Vau à Faye-la-Vineuse est indiquée comme étant une OAP en extension du tissu urbain existant (1AUh) dans le tome 3 des OAP. Pourtant, sur le règlement graphique, cette OAP apparaît en partie en UB et en partie en 1AUh. Il faut donc apporter une correction dans les OAP pour que les deux documents soient cohérents.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg) Tome 3 des OAP - page 49 à 53.
La Tour-Saint-Gelin	OAP des Mares En page 60, lorsqu'on parle des logements à créer, il reste un morceau de phrase à supprimer – « vérifier cohérence entre ce texte, tableau et OAP graphique ».	Tome 3 des OAP - page 60
Lémeré	Un secteur apparaît en bleu pâle sur le plan de zonage alors que cette couleur ne fait référence à aucun élément de la légende. Corriger cet élément.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale).
Ligré	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La marge de recul se trouve à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée. Corriger les incohérences qu'il y a entre le plan de zonage et le règlement écrit pour la zone UZa. La zone UZa est en dehors de la marge de recul, or on doit l'indiquer. Par contre le règlement écrit indique que dans la zone artisanale, la marge est réduite à 40 mètres pour les annexes des habitations existantes mais il n'y en a aucune puisqu'on est dans une zone économique. Il faut donc ajuster le plan de zonage en fonction de cela.	Règlement graphique (3 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 1/3 et 2/3)

Ligré	OAP du Prieuré. Dans le schéma de principes en page 24, il n'est pas rappelé le pourcentage minimal de petits logements.	Tome 2 des OAP - page 24
Ligré	L'OAP des Douces à Ligré (page 16 du tome 2 des OAP) n'apparaît pas sur le plan de zonage (ni sur le zoom 2/3, ni sur le plan à l'échelle communale).	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/3)
L'Île-Bouchard	Le tableau récapitulatif sur les pôles majeurs en page 11 indique une superficie globale de 3,1 ha pour l'OAP des Ripaudières alors que les parcelles en question ne font que 2ha. C'est d'ailleurs bien 2ha qui est indiqué dans le descriptif de l'OAP.	Tome 1 des OAP - page 11
Marigny-Marmande	OAP des Éviés. Dans les chiffres clés en page 34 ainsi qu'en page 36, la superficie dédiée au logement est à corriger puisqu'elle est de 1,3ha au lieu de 1,5ha.	Tome 2 des OAP - pages 34 et 36
Multiples	Des erreurs existent entre le tableau détaillant les destinations et sous-destinations autorisées dans une zone et la partie rédigée du règlement écrit. P.74, le tableau précise "voir conditions énoncées" pour la sous-destination "exploitation agricole" mais il n'y a aucune condition énoncée en page 75. P.82, le tableau précise "voir conditions énoncées..." pour la sous-destination "logement" mais ces conditions s'appliquent aussi à la sous-destination "hébergement" car elles s'appliquent à la destination "habitation" qui regroupe les deux sous-destinations. P.92, le tableau n'autorise pas la sous-destination "hébergement" en secteur Ah alors qu'en page 95, il est indiqué que "sont admises dans le secteur Ah les nouvelles constructions à destination d'habitation". P.106, le tableau précise que la sous-destination "habitation" est interdite en Nh alors qu'elle est autorisée par le règlement en page 109.	Règlement écrit - pages 74, 82, 92 et 102.
Multiples	Le tableau présenté en page 64 n'est pas cohérent avec les chiffres qu'on a si on fait la somme, OAP par OAP. Ce tableau est également présent en page 15 du tome 1 des OAP. Il faut ainsi corriger le tableau.	Rapport de présentation - tome 3 - page 64 Tome 1 des OAP - page 15
Multiples	Le tableau récapitulatif sur les pôles majeurs en page 11 ne fait pas apparaître les OAP à vocation économique alors qu'il fait apparaître celle à vocation d'équipements.	Tome 1 des OAP - page 11
Neuil	OAP du Tennis Sur le schéma de principes en page 106, le nombre de logements à inscrire est 11 et non pas 10.	Tome 3 des OAP - page 106
Neuil	OAP du Centre-bourg Dans les chiffres clés en page 98, il faut supprimer un morceau de phrase – « 0,5 dans tableau ».	Tome 3 des OAP - page 98
Noyant-de-Touraine	Corriger, si besoin, la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La marge de recul devrait suivre la même inflexion que la route.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 1/2)

Noyant-de-Touraine	OAP La Justice. Au niveau des chiffres clés, il y a une partie de phrase qui devrait être supprimée : "ça m'a l'air bien plus vaste !" La superficie de l'OAP peut être ramenée à 9,6ha au lieu de 9,7.	Tome 1 des OAP - page 102
Noyant-de-Touraine	OAP des Loges. En page 92, la superficie globale de l'OAP dans les chiffres clés est erronée, c'est 2,5 au lieu de 2,7 ha. En pages 92 et 94, la superficie dédiée à des activités économiques est de 1,2 ha et non pas 1,4 ha.	Tome 1 des OAP - pages 92 et 94
Noyant-de-Touraine	OAP des Loges. Une partie de l'OAP n'est pas en orange (mais dispose bien du hachuré vert symbolisant le 1AU) et il n'y a pas d'indication "1AUm" sur le secteur.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg 2/2)
Noyant-de-Touraine	OAP La Fayette Le tableau récapitulatif sur les pôles majeurs en page 11 présente une incohérence pour l'OAP de La Fayette. En effet, le tableau indique 18 logements alors que l'OAP n'en indique que 17. Dans le tableau récapitulatif en page 11, les 0,1 ha inconstructibles du fait de l'espace de stationnement n'ont pas été retirés. Il faut donc corriger le tableau en page 11. Par contre, p. 78, dans le schéma de principes de l'OAP, il faut bien considérer une superficie de 1,1 ha et non pas 1,17ha.	Tome 1 des OAP - pages 11 et 78
Noyant-de-Touraine	La parcelle ZK87 aurait dû être classée Aep mais, du fait d'une erreur matérielle, c'est la parcelle à côté qui a été classée (ZK 42). La commune sollicite la correction de cette erreur et donc le classement en Aep de la parcelle ZK 87 et le classement en A de la parcelle ZK 42. Cela représente une surface de 1076 m².	Règlement graphique (1 plan à modifier : échelle communale). Rapport de présentation - tome 3 - pages 96 Rapport de présentation - tome 6 - page 20
Parçay-sur-Vienne	OAP du Prieuré Le nombre de logements minimum est différent entre ce qui est indiqué aux pages 56 et 58 (16 lgts) et ce qui est indiqué sur le schéma de principes page 59 (17 lgts). Ce sont les chiffres du schéma de principes qui sont erronés. De plus, la page 58 indique qu'un phasage de l'opération est souhaitable alors qu'il n'est pas défini dans l'OAP. Supprimer cette phrase et indiquer que l'OAP est réalisable au fur et à mesure.	Tome 2 des OAP – pages 58 et 59
Panzoult	Parcelles X 378 et 379, mettre la totalité du parcellaire couvrant les cavités troglodytiques en A (donc réduire zone N).	Règlement graphique
Rilly-sur-Vienne	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le tracé de la marge passe à l'intérieur du périmètre de la partie actuellement urbanisée que l'on retrouve en page 240 du tome 3 du rapport de présentation.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)

Rilly-sur-Vienne	OAP de la Pièce de Basse En page 136, la superficie indiquée pour l'OAP est de 1,2 ha au lieu de 1,3 ha.	Tome 3 des OAP - page 136
Rilly-sur-Vienne	Le tableau récapitulatif sur les pôles de proximité en page 13 présente une erreur pour l'OAP de la Pièce de Basse (Rilly-sur-Vienne) : la superficie globale est de 1,3 ha et non pas 1,24ha.	Tome 1 des OAP - page 13
Sainte-Maure-de-Touraine	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Un secteur d'OAP (Toizelet), n'est pas encore urbanisé et ne fait pas partie de la partie actuellement urbanisée (PAU) que l'on retrouve dans le rapport de présentation, il devrait être concerné par la marge de recul.	Règlement graphique (3 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 2/4 et 4/4)
Sainte-Maure-de-Touraine	OAP Château-Gaillard En page 139, il y a une erreur dans les chiffres clés, le nombre de logements minimum n'est pas 23 mais 13. En page 142, sur le schéma de principes, il manque la part de petits logements (25%).	Tome 1 des OAP - pages 139 et 142.
Sainte-Maure-de-Touraine	OAP Taffoneau Le nombre de logements minimum est différent entre ce qui est indiqué aux pages 125 et 127 (62 logements) et ce qui est indiqué sur le schéma de principes page 129 (52 logements). Le schéma de principes en page 129 comporte une erreur sur le pourcentage de logements sociaux qui doit être de 10% et non pas de 20%. Par ailleurs, il manque le pourcentage de logements séniors (10%).	Tome 1 des OAP - pages 129.
Sainte-Maure-de-Touraine	OAP du Toizelet Le tome des OAP comporte une erreur matérielle dans la superficie de l'OAP ainsi que dans le nombre de logements. Pages 147, 149 et 151. Les bons chiffres sont 2,7ha en superficie (au lieu de 3,2ha) et 41 logements (au lieu de 48).	Tome 1 des OAP -pages 147, 149 et 151
Sainte-Maure-de-Touraine	Sur le règlement graphique du PLUi, une haie protégée était mal localisée sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine. En effet, la haie, sur le règlement graphique, passe au milieu de la parcelle et même sur un bâtiment existant. Il s'agit de corriger cette erreur graphique et ne plus faire apparaitre cette haie qui traverse la parcelle YB 0572, mais de la faire passer en limite de parcelle entre la parcelle YB 0575 et YB 0498.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zoom bourg)
Saint-Épain	OAP de la Dragonnière La carte symbolise l'OAP avec un contour blanc (donc dans le tissu urbain) alors que l'OAP est bien considérée en extension urbaine.	Tome 2 des OAP - page 89
Tavant	Corriger la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le hameau Ah fait partie de la partie actuellement urbanisée donc la marge de recul ne devrait pas s'appliquer sur son emprise.	Règlement graphique (plan à l'échelle communale)
Tavant	OAP Rue Grande La carte symbolise l'OAP avec un contour blanc (donc dans le tissu urbain) alors que l'OAP est bien considérée en extension urbaine.	Tome 3 des OAP - page 150

Trogues	Corriger, la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La partie où il y a le bâtiment identifié comme changement de destination fait partie de la partie actuellement urbanisée (cf. page 250 du tome 3 du rapport de présentation) donc la marge de recul ne devrait pas s'y appliquer.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 1/2)
Trogues	OAP Trompe-Coquin La carte symbolise l'OAP avec un contour blanc (donc dans le tissu urbain) alors que l'OAP est bien considérée en extension urbaine.	Tome 3 des OAP - page 170
Trogues	OAP Bas-Salvert La carte symbolise l'OAP avec un contour blanc (donc dans le tissu urbain) alors que l'OAP est bien considérée en extension urbaine. Page 174, dans les chiffres clés, il faut considérer une superficie de 0,9 ha dont 0,8 ha dédiés à l'habitat. Idem page 176. Pages 174 et 176, le nombre mini de logements à créer est de 10 et non de 12.	Tome 3 des OAP - pages 174 et 176
Verneuil-le-Château	Corriger, la marge de recul qui apparaît sur les plans en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La marge de recul traverse des parcelles incluses dans la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique (2 plans à modifier : échelle communale + zooms bourg 1/2)

9

EXPOSÉ DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L’ensemble des éléments concernant l’analyse des incidences de la présente procédure de modification du PLUi sont à retrouver dans l’évaluation environnementale qui est annexée au dossier.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Touraine Val de Vienne

CITADIA

CITADIA CONSEIL · CITADIA DESIGN · EVEN CONSEIL · AIREPUBLIQUE · MERC/AT

www.citadia.com · www.citadiavision.com